

A. Johnsen Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Farum Gydevej 67, 3520 Farum

CVR-nummer 27 51 40 57

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2016

Allan Johnsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	A. Johnsen Ejendomme ApS Farum Gydevej 67 3520 Farum Hjemstedskommune: Furesø
Bestyrelse	Marianne Johnsen Betina Susanne Andersen Allan Johnsen
Direktion	Allan Johnsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea Farum Hovedgade 14 3520 Farum
Stiftelsesdato	1. januar 2004
Regnskabsår	1. juli til 30. juni

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Bruttofortjeneste	661	636	606	594	571
Resultat af primær drift	534	510	479	468	445
Finansielle poster, netto	-82	-77	-90	-102	-104
Årets resultat	325	301	438	243	224
Anlægsaktiver	5.541	5.668	5.794	5.921	6.047
Omsætningsaktiver	511	1.139	844	987	350
Aktiver i alt	6.052	6.807	6.638	6.908	6.397
Selskabskapital	500	500	500	500	500
Egenkapital	3.540	3.215	2.914	2.476	2.433
Hensatte forpligtelser	1.276	1.280	1.279	1.454	1.454
Langfristet gæld	0	1.248	1.524	1.790	2.047
Kortfristet gæld	1.236	1.064	921	1.187	463
Passiver i alt	6.052	6.807	6.638	6.908	6.397
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	8,8	7,5	7,2	6,8	7,0
Likviditetsgrad	41,3	107,0	91,6	83,2	75,6
Soliditetsgrad	58,5	47,2	43,9	35,8	38,0
Forrentning af egenkapitalen	9,6	9,8	16,3	9,9	10,8
Forklaring af nøgletal					
Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver				
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld				
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver				
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital				

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed ved udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for A. Johnsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 20. september 2016.

Direktion

Allan Johnsen

Bestyrelse

Marianne Johnsen

Betina Susanne Andersen

Allan Johnsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i A. Johnsen Ejendomme ApS:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A. Johnsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af anvendt regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 20. september 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A. Johnsen Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C. Årsregnskabsloven vedtaget maj 2015 finder anvendelse i årsrapporten for 2015/16.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger i form af ejendomsskat, forsikringer mv..

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv..

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. A. Johnsen Holding ApS fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For bygninger er der fastsat en scrapværdi der udgør 0% af kostprisen. Scrapværdien indgår ikke i afskrivningsgrundlaget. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab A. Johnsen Holding ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

 Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	660.734	636.305
2 Afskrivninger	126.515	126.511
Resultat af primær drift	534.219	509.794
Finansielle indtægter	4.047	8.193
Finansielle omkostninger	85.610	84.696
Resultat før skat	452.656	433.291
1 Skat af årets resultat	127.420	132.107
Årets resultat	325.236	301.184
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	325.236	301.184
Disponeret	325.236	301.184

Balance 30. juni 2016

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Grunde og bygninger	5.541.216	5.667.731
2 Materielle anlægsaktiver	<u>5.541.216</u>	<u>5.667.731</u>
Anlægsaktiver	<u>5.541.216</u>	<u>5.667.731</u>
Periodeafgrænsningsposter	26.956	0
Tilgodehavender	<u>26.956</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>483.766</u>	<u>1.139.375</u>
Omsætningsaktiver	<u>510.722</u>	<u>1.139.375</u>
Aktiver i alt	<u>6.051.938</u>	<u>6.807.106</u>

Balance 30. juni 2016

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	3.040.156	2.714.920
Foreslået udbytte	0	0
3 Egenkapital	3.540.156	3.214.920
Hensættelser til udskudt skat	1.276.396	1.279.762
Hensatte forpligtelser	1.276.396	1.279.762
4 Gæld til realkreditinstitutter	0	1.248.397
Langfristet gæld	0	1.248.397
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	0	280.396
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.130.786	680.835
Anden gæld	104.600	102.796
Kortfristet gæld	1.235.386	1.064.027
Gæld i alt	1.235.386	2.312.424
Passiver i alt	6.051.938	6.807.106
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15	
1 Selskabsskat			
Aktuel skat af årets resultat	130.786	131.513	
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-3.366	594	
	<u>127.420</u>	<u>132.107</u>	
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Anskaffelsessum 1. juli		7.107.450	
Årets tilgang		0	
Årets afgang		0	
Anskaffelsessum 30. juni		<u>7.107.450</u>	
Afskrivninger 1. juli		1.439.719	
Årets afskrivninger		126.515	
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0	
Afskrivninger 30. juni		<u>1.566.234</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>5.541.216</u>	
3 Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. juli	500.000	2.714.920	0
Årets resultat	0	325.236	0
Egenkapital 30. juni	<u>500.000</u>	<u>3.040.156</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
4	Gæld til realkreditinstitutter	
	0	29.540
	0	1.218.857
	0	280.396
	<u>0</u>	<u>1.528.793</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er tinglyst pantebreve for t.kr. 6.570 med sikkerhed i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 5.541.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet A. Johnsen Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter, med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter. Hæftelsen er subsidiært og begrænset til moderselskabets forholdsvise ejerandel i selskabet.