

Johnsen Ejendomme ApS

Smedevænget 32, Guderup, 6430 Nordborg

CVR-nr. 28 49 30 02



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 18. september 2017

Som dirigent:



Tina Johnsen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Johnsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Guderup, den 18. september 2017

Direktion:



Tina Johnsen



Preben Johnsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Johnsen Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Johnsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 18. september 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jan Thietje
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Johnsen Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Smedevænget 32, Guderup, 6430 Nordborg
CVR-nr.	28 49 30 02
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Tina Johnsen Preben Johnsen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 67.967 kr. mod 64.065 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 1.142.566 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste	322.718	323
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-53.948	-54
Resultat før finansielle poster	268.770	269
Finansielle omkostninger	-181.633	-187
Resultat før skat	87.137	82
3 Skat af årets resultat	-19.170	-18
Årets resultat	<u>67.967</u>	<u>64</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>67.967</u>	<u>64</u>
	<u>67.967</u>	<u>64</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
4 Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.270.051	5.324
	<u>5.270.051</u>	<u>5.324</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.270.051</u>	<u>5.324</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	2.040	25
	<u>2.040</u>	<u>25</u>
Likvide beholdninger	<u>81.910</u>	<u>76</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>83.950</u>	<u>101</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>5.354.001</u></u>	<u><u>5.425</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
PASSIVER		
Egenkapital		
Anpartskapital	350.000	350
Overført resultat	792.566	725
Egenkapital i alt	1.142.566	1.075
Hensatte forpligtelser		
6 Udskudt skat	229.331	210
Hensatte forpligtelser i alt	229.331	210
Gældsforpligtelser		
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.329.437	1.450
Gæld til banker	1.655.654	1.701
	2.985.091	3.151
Kortfristede gældsforpligtelser		
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	162.651	155
Anden gæld	832.453	832
Periodeafgrænsningsposter	1.909	2
	997.013	989
Gældsforpligtelser i alt	3.982.104	4.140
PASSIVER I ALT	5.354.001	5.425

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	350.000	660.534	1.010.534
Overført, jf. resultatdisponering	0	64.065	64.065
Egenkapital 1. juli 2016	350.000	724.599	1.074.599
Overført, jf. resultatdisponering	0	67.967	67.967
Egenkapital 30. juni 2017	350.000	792.566	1.142.566

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johnsen Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning omfatter lejeindtægten for ejendommen Smedevænget 32. Lejeindtægten er indregnet eksklusiv moms.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
2 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	53.948	54
	<u>53.948</u>	<u>54</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	19.170	18
	<u>19.170</u>	<u>18</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016		<u>5.771.046</u>
Kostpris 30. juni 2017		<u>5.771.046</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		447.047
Afskrivninger		53.948
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		<u>500.995</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		<u>5.270.051</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.450.348	120.911	1.329.437	829.118
Gæld til banker	1.697.394	41.740	1.655.654	1.488.699
	<u>3.147.742</u>	<u>162.651</u>	<u>2.985.091</u>	<u>2.317.817</u>

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
6 Udskudt skat		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	269.334	232
Skattemæssigt underskud	-40.003	-22
	<u>229.331</u>	<u>210</u>
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudte skatteforpligtelser	<u>229.331</u>	<u>210</u>
	<u>229.331</u>	<u>210</u>

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens langfristede gæld er der stillet pant i ejendom med en bogført værdi pr. 30.06.2016 på 5.270 t.kr. Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor et andet selskabs bankgæld. Kautionen er maksimeret til 750 t.kr. Bankgælden andrager på statusdagen 0 kr.