

# Johnsen Ejendomme ApS

Smedevænget 32, Guderup, 6430 Nordborg

CVR-nr. 28 49 30 02

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. september 2018

Dirigent:

  
Tina Johnsen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	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 2017 - 30. juni 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Guderup, den 5. september 2018

Direktion:



Tina Johnsen



Preben Johnsen

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Johnsen Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Johnsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring

### 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 væsentlig 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 5. september 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jan Thietje  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne31429

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Johnsen Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Smedevænget 32, Guderup, 6430 Nordborg
CVR-nr.	28 49 30 02
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
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 2017/18 udviser et overskud på 85.109 kr. mod et overskud på 67.967 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 1.227.675 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 2017 - 30. juni 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	322.482	322.718
2	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-53.948	-53.948
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	268.534	268.770
	Finansielle omkostninger	-159.420	-181.633
	<b>Resultat før skat</b>	109.114	87.137
3	Skat af årets resultat	-24.005	-19.170
	<b>Årets resultat</b>	<u>85.109</u>	<u>67.967</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>85.109</u>	<u>67.967</u>
		<u>85.109</u>	<u>67.967</u>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.216.103	5.270.051
		<u>5.216.103</u>	<u>5.270.051</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.216.103</u>	<u>5.270.051</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	2.040
		<u>0</u>	<u>2.040</u>
	Likvide beholdninger	88.059	81.910
	Omsætningsaktiver i alt	<u>88.059</u>	<u>83.950</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>5.304.162</u></u>	<u><u>5.354.001</u></u>



## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Anpartskapital	350.000	350.000
	Overført resultat	877.675	792.566
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.227.675</u>	<u>1.142.566</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Udskudt skat	253.336	229.331
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>253.336</u>	<u>229.331</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.878.547	1.329.437
	Gæld til banker	738.174	1.655.654
		<u>2.616.721</u>	<u>2.985.091</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	200.765	162.651
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	150.000	0
	Anden gæld	855.665	834.362
		<u>1.206.430</u>	<u>997.013</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.823.151</u>	<u>3.982.104</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>5.304.162</u></u>	<u><u>5.354.001</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	350.000	792.566	1.142.566
Overført via resultatdisponering	0	85.109	85.109
Egenkapital 30. juni 2018	<u>350.000</u>	<u>877.675</u>	<u>1.227.675</u>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johnsen Ejendomme ApS for 2017/18 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.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning 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:

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.

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 2017 - 30. juni 2018

### 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.

##### 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 acontoskatter.

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.

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.

##### 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.

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**
**Noter**

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>2 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	53.948	53.948
	<u>53.948</u>	<u>53.948</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	24.005	19.170
	<u>24.005</u>	<u>19.170</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2017		5.771.046
Kostpris 30. juni 2018		<u>5.771.046</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017		500.995
Afskrivninger		<u>53.948</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018		554.943
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>		<u>5.216.103</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>5 Anpartskapital</b>		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 70 stk. a nom. 5.000,00 kr.	350.000	350.000
	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 350.000 kr. de seneste 5 år.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.968.545	89.998	1.878.547	1.559.012
Gæld til banker	848.941	110.767	738.174	219.550
	<u>2.817.486</u>	<u>200.765</u>	<u>2.616.721</u>	<u>1.778.562</u>

kr.	2017/18	2016/17
-----	---------	---------

#### 7 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	306.124	269.334
Skattemæssigt underskud	-52.788	-40.003
	<u>253.336</u>	<u>229.331</u>

Udskudt skat indregnes således i balancen:

Udskudte skatteforpligtelser	253.336	229.331
	<u>253.336</u>	<u>229.331</u>

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor et andet selskabs bankgæld. Kautionen er maksimeret til 500 t.kr. Den samlede bankgæld i dette selskab udgjorde pr. 30. juni 2018 0 kr.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens langfristede gældsforpligtelser er der stillet pant i ejendomme med en bogført værdi pr. 30.06.2018 på 5.216 t.kr.