

# Johnsen Ejendomme ApS

Smedevænget 32, Guderup, 6430 Nordborg

CVR-nr. 28 49 30 02

## Årsrapport

for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. november 2022

Dirigent:

.....

Tina Johnsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Johnsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Guderup, den 9. november 2022  
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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 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 9. november 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jan Thietje  
statsaut. revisor  
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 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Tina Johnsen Preben Johnsen
Revision	EY 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 2021/22 udviser et overskud på 119.942 kr. mod et overskud på 112.954 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 1.652.377 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 2021 - 30. juni 2022

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	<b>Bruttofortjeneste</b>	318.034	319.836
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-53.948	-53.948
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	264.086	265.888
	Finansielle omkostninger	-110.314	-121.074
	<b>Resultat før skat</b>	153.772	144.814
4	Skat af årets resultat	-33.830	-31.860
	<b>Årets resultat</b>	119.942	112.954
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	119.942	112.954
		119.942	112.954

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.000.311	5.054.259
		<u>5.000.311</u>	<u>5.054.259</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.000.311</u>	<u>5.054.259</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	104.239	95.869
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>104.239</u>	<u>95.869</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.104.550</u>	<u>5.150.128</u>



## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Anpartskapital	350.000	350.000
	Overført resultat	1.302.377	1.182.435
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.652.377</u>	<u>1.532.435</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Udskudt skat	373.125	339.295
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>373.125</u>	<u>339.295</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.516.194	1.608.891
	Gæld til banker	13.973	169.030
		<u>1.530.167</u>	<u>1.777.921</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	249.764	239.070
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	347.582	334.214
	Anden gæld	951.535	927.193
		<u>1.548.881</u>	<u>1.500.477</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.079.048</u>	<u>3.278.398</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>5.104.550</u>	<u>5.150.128</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	350.000	1.069.481	1.419.481
Overført via resultatdisponering	0	112.954	112.954
<b>Egenkapital 1. juli 2021</b>	<b>350.000</b>	<b>1.182.435</b>	<b>1.532.435</b>
Overført via resultatdisponering	0	119.942	119.942
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>350.000</b>	<b>1.302.377</b>	<b>1.652.377</b>

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johnsen Ejendomme ApS for 2021/22 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 udlejning af ejendomme. 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
-----------	-------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller 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 2021 - 30. juni 2022

### 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.

##### 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.

##### 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.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Noter

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	53.948	53.948
	<u>53.948</u>	<u>53.948</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	33.830	31.860
	<u>33.830</u>	<u>31.860</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2021		5.771.046
Kostpris 30. juni 2022		5.771.046
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021		716.787
Afskrivninger		53.948
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022		770.735
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>		<u>5.000.311</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>6 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.

<b>7 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	454.423	417.336
Skattemæssigt underskud	-81.298	-78.041
	<u>373.125</u>	<u>339.295</u>
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudte skatteforpligtelser	373.125	339.295
	<u>373.125</u>	<u>339.295</u>

## Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Noter

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.611.746	95.552	1.516.194	1.162.171
Gæld til banker	168.185	154.212	13.973	0
	<u>1.779.931</u>	<u>249.764</u>	<u>1.530.167</u>	<u>1.162.171</u>

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor et andet selskabs bankgæld. Kautionen er maksimeret til 800 t.kr. Den samlede bankgæld i dette selskab udgjorde 0 t.kr. pr. 30. juni 2022.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens langfristede gældsforpligtelser er der stillet pant i ejendomme med en bogført værdi pr. 30.06.2022 på 5.000 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tina Johnsen

### Direktion

På vegne af: Johnsen Ejendomme ApS

Serienummer: 30bc19e8-4f86-4edc-9a83-4cb15005f889

IP: 95.154.xxx.xxx

2022-11-09 13:26:45 UTC



## Tina Johnsen

### Dirigent

På vegne af: Johnsen Ejendomme ApS

Serienummer: 30bc19e8-4f86-4edc-9a83-4cb15005f889

IP: 95.154.xxx.xxx

2022-11-09 13:26:45 UTC



## Preben Johnsen

### Direktion

På vegne af: Johnsen Ejendomme ApS

Serienummer: b2263ec0-aa99-482e-838e-a7c13132c3b8

IP: 95.154.xxx.xxx

2022-11-09 14:00:08 UTC



## Jan Thietje

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:56235114

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-11-09 14:01:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: NYOT4-LOY6E-F7V2K-752H6-O2TGS-TBC10

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>