

RETUR TIL REVISOR
UNDERSKREVEN STAND

Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS

Jyllingevej 61
2720 Vanløse

CVR-nummer: 29405107

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/6 2018



Dirigent
Michael N. Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 13. juni 2018

Direktion



Michael N. Johansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 13. juni 2018

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor
mne2300

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS Jyllingevej 61 2720 Vanløse
	CVR-nr.: 29 40 51 07 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 14375902
Direktion	Michael N. Johansen
Revisor	Revision København Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR Nimbusparken 24, 3. sal. 2000 Frederiksberg
Hovedaktivitet	Selskabets formål er at eje og drive investeringsejendommene Jernbane Allé 95-97 og Tornstykket 1.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive investeringsejendomme.

Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har fortsat sine normale driftsaktiviteter og har leveret et resultat, der yderligere medvirker til at styrke selskabets egenkapital.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fast ejendom indregnes til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens §38.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Varebeholdninger

Varelager består af ejendomme købt med henblik på renovering og videresalg for øje. Varelageret er optaget til kostpris.

Posten omfatter også løbende driftsudgifter i byggeperioden såsom ejendomsskatter mv. dog ikke finansieringsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter. Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.516.496	975.756
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.516.496	975.756
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.400.000	10.750.000
DRIFTSRESULTAT	2.916.496	11.725.756
Andre finansielle indtægter	134.846	93.334
Andre finansielle omkostninger	-594.178	-966.555
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	2.457.164	10.852.535
Ekstraordinære poster	0	411.994
RESULTAT FØR SKAT	2.457.164	11.264.529
1 Skat af årets resultat	6.178	-2.919.282
ÅRETS RESULTAT	2.463.342	8.345.247
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.463.342	8.345.247
DISPONERET I ALT	2.463.342	8.345.247

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 AKTIVER

	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger	29.900.000	31.058.060
Materielle anlægsaktiver	29.900.000	31.058.060
ANLÆGSAKTIVER	29.900.000	31.058.060
Råvarer og hjælpematerialer	3.966.154	0
Varebeholdninger	3.966.154	0
Andre tilgodehavender	0	411.994
Periodeafgrænsningsposter	22.817	20.404
Tilgodehavender	22.817	432.398
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.638.268	1.524.359
Værdipapirer og kapitalandele	1.638.268	1.524.359
Likvide beholdninger	474.057	202.333
OMSÆTNINGSAKTIVER	6.101.296	2.159.090
AKTIVER	36.001.296	33.217.150

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017 PASSIVER

	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	11.485.519	9.022.177
2 EGENKAPITAL	11.985.519	9.522.177
Hensættelse til udskudt skat	3.129.905	3.136.083
Hensat til indvendig vedligeholdelse (lejelovens § 22)	245.130	228.480
HENSATTE FORPLIGTELSE	3.375.035	3.364.563
Kreditinstitutter	14.095.819	14.889.892
Langfristede gældsforpligtelser	14.095.819	14.889.892
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	800.000	600.000
Kreditinstitutter	3.060.352	2.847.163
Deposita og forudbetalt husleje	754.111	699.716
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.529	143.154
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.837.208	1.092.095
Anden gæld	59.723	58.390
Kortfristede gældsforpligtelser	6.544.923	5.440.518
GÆLDSFORPLIGTELSE	20.640.742	20.330.410
PASSIVER	36.001.296	33.217.150

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-6.178	2.919.282
	-6.178	2.919.282

2 Egenkapital	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Selskabskapitalen består af 500 ejerandele á 1.000 DKK eller multipla heraf. Ingen ejerandele har særlige rettigheder.	500.000	0	500.000
Overført resultat	9.022.177	2.463.342	11.485.519
	9.522.177	2.463.342	11.985.519

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelser i sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Michael N. Johansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 14.895.819 er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 29.900.000 DKK.

