

Michael N. Johansen Ejendomsselskab ApS


Jyllingevej 61
2720 Vanløse

CVR-nummer: 29405107

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. juni 2017



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 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 8. juni 2017

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 2016 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 8. juni 2017

Revision København

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR
CVR nr. 34452342


Bo Andersen
Statsautoriseret revisor

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

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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Sammenligningstallene i den aflagte årsrapport for 2016 er ændret på følgende områder, grundet fejl i den aflagte årsrapport for 2015:

Indregning af renteswap i balancen for 2015.

Ændringerne har forringet årets resultat med tkr. 465 og den samlede egenkapital er forringet med tkr. 3.548, men ændringerne har ingen beløbsmæssig betydning for aktivmassen.

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".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 finansiel 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.

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

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 2016

	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	975.756	663.982
Andre finansielle indtægter	93.334	232.892
Andre finansielle omkostninger	-966.555	-167.662
RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER	102.535	729.212
Ekstraordinære poster	11.161.994	1.190.000
RESULTAT FØR SKAT	11.264.529	1.919.212
1 Skat af årets resultat	-2.919.282	-13.604
ÅRETS RESULTAT	8.345.247	1.905.608
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	8.345.247	1.905.608
DISPONERET I ALT	8.345.247	1.905.608

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 AKTIVER

	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger	31.058.060	17.750.000
Materielle anlægsaktiver	31.058.060	17.750.000
ANLÆGSAKTIVER	31.058.060	17.750.000
Andre tilgodehavender	411.994	94.605
Periodeafgrænsningsposter	20.404	40.531
Tilgodehavender	432.398	135.136
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.524.359	1.460.026
Værdipapirer og kapitalandele	1.524.359	1.460.026
Likvide beholdninger	202.333	257.149
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.159.090	1.852.312
AKTIVER	33.217.150	19.602.312

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016 PASSIVER

	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	9.022.177	676.930
2 EGENKAPITAL	9.522.177	1.176.930
Hensættelse til udskudt skat	3.136.083	216.801
Hensat til indvendig vedligeholdelse (lejelovens § 22)	228.480	223.635
HENSATTE FORPLIGTELSER	3.364.563	440.436
Kreditinstitutter	14.889.892	15.185.143
Langfristede gældsforpligtelser	14.889.892	15.185.143
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	600.000	600.000
Kreditinstitutter	2.847.163	0
Deposita og forudbetalt husleje	699.716	637.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser	143.154	115.966
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.092.095	1.432.078
Anden gæld	58.390	14.121
Kortfristede gældsforpligtelser	5.440.518	2.799.803
GÆLDSFORPLIGTELSER	20.330.410	17.984.946
PASSIVER	33.217.150	19.602.312

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	2.919.282	13.604
	2.919.282	13.604
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
Overført resultat	4.224.928	8.345.247
Negativ renteswap	-3.547.998	0
	1.176.930	8.345.247
	8.345.247	9.522.177

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, 13.898.891 DKK, og SWAP forpligtelse, 3.838.164 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 31.058.060 DKK.

