



Kappelskov Revision

Registreret Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Johannes Haarkjær ApS

Milnersvej 6A

3400 Hillerød

CVR-nummer: 30606760

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ²⁰/₄ 2016



Johannes Haarkjær
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Johannes Haarkjær ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 18. april 2016

Direktion



Johannes Haarkjær

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Johannes Haarkjær ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Johannes Haarkjær ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 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.

Hillerød, den 18. april 2016

Kappelskov Revision
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR nr. 11790577



Peter Henriksen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Johannes Haarkjær ApS Milnersvej 6A 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 30 60 67 60 Regnskabsår: 1. januar - 31. december (7. regnskabsår)
Direktion	Johannes Haarkjær
Revisor	Kappelskov Revision Registreret Revisionsaktieselskab Milnersvej 7 3400 Hillerød
Hovedaktivitet	Selskabet driver udlejning af ejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Johannes Haarkjær ApS for 2015 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Huslejeindtægter ved udløjning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, for den periode, som vedrører regnskabsåret. Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 20 år.

Afskrivningsperioden er valgt på med baggrund i at området vurderes at have brug for og kan bære en dagligvareforretning i mange år endnu og at der i de senere år er kommet flere dagligvarekæder i Danmark.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 erhvervsejendomme 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 nettorealisationsværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	522.037	557.012
Personaleomkostninger	-60.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-30.850	-30.850
DRIFTSRESULTAT	<u>431.187</u>	<u>526.162</u>
Andre finansielle indtægter	206.788	52.942
Andre finansielle omkostninger	-72.030	-67.319
RESULTAT FØR SKAT	<u>565.945</u>	<u>511.785</u>
Skat af årets resultat	-87.440	72.651
ÅRETS RESULTAT	<u><u>478.505</u></u>	<u><u>584.436</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
Overført resultat	377.305	484.636
DISPONERET I ALT	<u><u>478.505</u></u>	<u><u>584.436</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
Goodwill.....	339.350	370.200
Immaterielle anlægsaktiver	<u>339.350</u>	<u>370.200</u>
1 Grunde og bygninger	7.100.000	7.100.000
Materielle anlægsaktiver	<u>7.100.000</u>	<u>7.100.000</u>
ANLÆGSAKTIVER.....	<u>7.439.350</u>	<u>7.470.200</u>
Selskabsskat.....	0	17.362
Tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>17.362</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	461.771	430.870
Værdipapirer og kapitalandele.....	<u>461.771</u>	<u>430.870</u>
Likvide beholdninger	20.213	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	<u>481.984</u>	<u>448.232</u>
AKTIVER.....	<u><u>7.921.334</u></u>	<u><u>7.918.432</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.649.233	3.271.928
Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	99.800
2 EGENKAPITAL.....	<u>3.875.433</u>	<u>3.496.728</u>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.379.005	1.367.682
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	<u>1.379.005</u>	<u>1.367.682</u>
Prioritetsgæld	2.275.111	2.483.581
3 Langfristede gældsforpligtelser	<u>2.275.111</u>	<u>2.483.581</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	208.398	207.734
Kreditinstitutter	0	176.399
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	12.000
Selskabsskat.....	4.977	0
Anden gæld	68.842	71.431
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	97.568	102.877
Kortfristede gældsforpligtelser.....	<u>391.785</u>	<u>570.441</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	<u>2.666.896</u>	<u>3.054.022</u>
PASSIVER.....	<u><u>7.921.334</u></u>	<u><u>7.918.432</u></u>
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	8.932.501
Kostpris 31. december 2015	<u>8.932.501</u>
Opskrivninger, primo	-1.832.501
Opskrivninger 31. december 2015	<u>-1.832.501</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u><u>7.100.000</u></u>

Afkastningskrav

	Dagsværdi i kr.	Andel af porteføljen
Med afkastningskrav 6,50 %	7.100.000	100%

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	3.271.928	0	377.305	3.649.233
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	99.800	-99.800	101.200	101.200
	<u>3.496.728</u>	<u>-99.800</u>	<u>478.505</u>	<u>3.875.433</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.691.315	2.483.509	208.398	1.430.301
	<u>2.691.315</u>	<u>2.483.509</u>	<u>208.398</u>	<u>1.430.301</u>

NOTER

4 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Nykredit har pant i ejendommen som sikkerhed for realkreditlån på kr. 2.748.000 og kr. 450.000. Herudover er der udstedt ejerpantebrev på kr. 800.000.