



**Kappelskov Revision**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

# Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

**Johannes Haarkjær ApS**

Milnersvej 6A  
3400 Hillerød  
CVR-nummer: 30606760

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2017



Johannes Haarkjær  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12



## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 2. maj 2017

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 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 revisorer's 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 2. maj 2017

Kappelskov Revision  
Godkendt 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
Direktion	Johannes Haarkjær
Revisor	Kappelskov Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Milnersvej 7 3400 Hillerød
Hovedaktivitet	Selskabet driver udlejning af ejendomme.



## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på kr. 2.596.647, selskabets balance udgør kr. 4.279.374 og egenkapital kr. 1.177.586.

Årets negative resultat er påvirket af nødvendig nedskrivning af selskabets ejendom med kr. 3.300.000.

Da selskabets ejendom i indeværende år er sat til salg, er værdien baseret på den af eksternt arbejdende ejendomsmægler fastsatte udbudspris.

### 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 Johannes Haarkjær ApS for 2016 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 udlejning 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 tidligere årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Da selskabets investeringsejendom i indeværende år er sat til salg, anses den afkastbaserede værdiansættelsesmodel ikke længere at være anvendelig ved værdiansættelsen.

Værdiansættelsen er i stedet sket til den af eksternt arbejdende ejendomsmægler fastsatte udbudspris.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

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 nominal værdi.


 RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE .....	538.366	522.037
Personaleomkostninger .....	-60.000	-60.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-339.350	-30.850
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer .....	139.016	431.187
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-3.314.030	0
DRIFTSRESULTAT .....	-3.175.014	431.187
Andre finansielle indtægter .....	106.869	206.788
Andre finansielle omkostninger .....	-256.960	-72.030
RESULTAT FØR SKAT .....	-3.325.105	565.945
Skat af årets resultat .....	728.458	-87.440
ÅRETS RESULTAT .....	<u>-2.596.647</u>	<u>478.505</u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	103.400	101.200
Overført resultat .....	-2.700.047	377.305
DISPONERET I ALT .....	<u>-2.596.647</u>	<u>478.505</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
 AKTIVER

	2016	2015
Goodwill.....	0	339.350
Immaterielle anlægsaktiver .....	<u>0</u>	<u>339.350</u>
1 Grunde og bygninger.....	3.800.000	7.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	<u>3.800.000</u>	<u>7.100.000</u>
ANLÆGSAKTIVER.....	<u>3.800.000</u>	<u>7.439.350</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	395.529	461.771
Værdipapirer og kapitalandele.....	<u>395.529</u>	<u>461.771</u>
Likvide beholdninger .....	83.845	20.213
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	<u>479.374</u>	<u>481.984</u>
AKTIVER.....	<u><u>4.279.374</u></u>	<u><u>7.921.334</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
 PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	949.186	3.649.233
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	103.400	101.200
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b><u>1.177.586</u></b>	<b><u>3.875.433</u></b>
Hensættelse til udskudt skat.....	593.371	1.379.005
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b><u>593.371</u></b>	<b><u>1.379.005</u></b>
Prioritetsgæld .....	2.249.993	2.275.111
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b><u>2.249.993</u></b>	<b><u>2.275.111</u></b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	22.466	208.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	12.000
Selskabsskat.....	30.501	4.977
Anden gæld .....	66.952	68.842
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	126.505	97.568
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b><u>258.424</u></b>	<b><u>391.785</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b><u>2.508.417</u></b>	<b><u>2.666.896</u></b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b><u><u>4.279.374</u></u></b>	<b><u><u>7.921.334</u></u></b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		





## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	8.932.501
Afgang i årets løb.....	14.030
	<hr/>
Kostpris 31. december 2016	8.946.531
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-1.832.501
Årets af-/nedskrivninger.....	-3.314.030
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	-5.146.531
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u><u>3.800.000</u></u></b>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	3.649.233	0	-2.700.047	949.186
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	101.200	-101.200	103.400	103.400
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u><u>3.875.433</u></u></b>	<b><u><u>-101.200</u></u></b>	<b><u><u>-2.596.647</u></u></b>	<b><u><u>1.177.586</u></u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.483.507	2.272.459	22.466	1.350.449
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u><u>2.483.507</u></u></b>	<b><u><u>2.272.459</u></u></b>	<b><u><u>22.466</u></u></b>	<b><u><u>1.350.449</u></u></b>



NOTER

2016

2015

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Nykredit har tinglyst pant i ejendommen som sikkerhed for realkreditlån på kr. 2.748.000 og kr. 450.000. Prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2016, kr. 2.272.460.

Herudover er der udstedt ejerpantebrev på kr. 800.000.