



Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Johannes Haarkjær ApS

Milnersvej 6A
3400 Hillerød
CVR-nummer: 30606760

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26. marts 2018

Johannes Haarkjær
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter	12



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 23. marts 2018

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 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 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 23. marts 2018

Kappelskov Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR nr. 11790577

Peter Henriksen
Registreret revisor
mne12193



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Johannes Haarkjær ApS Milnersvej 6A 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 30 60 67 60 Regnskabsår: 1. januar - 31. december (9. regnskabsår)
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

Da selskabets ejendom i indeværende år er sat til salg, er værdien baseret på den salgspris, som ejendommen forventes at indbringe.

Ejendommen er endvidere flyttet fra anlægsaktiverne til varebeholdninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Johannes Haarkjær 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, 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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.

Ejendommen er i indeværende år overført til varebeholdninger til den værdi, som den forventes at kunne indbringe,

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af selskabets investeringsejendom, som er sat til salg.

Værdiansættelsen er sat ud fra, hvad ejendommen forventes at kunne sælges til.

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.

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 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	580.431	538.713
Personaleomkostninger	0	-60.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-339.350
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	580.431	139.363
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.354.000	-3.314.030
DRIFTSRESULTAT	-773.569	-3.174.667
Andre finansielle indtægter	103.918	106.869
Andre finansielle omkostninger	-91.562	-257.307
RESULTAT FØR SKAT	-761.213	-3.325.105
Skat af årets resultat	181.187	728.458
ÅRETS RESULTAT	<u>-580.026</u>	<u>-2.596.647</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overført resultat	-685.826	-2.700.047
DISPONERET I ALT	<u>-580.026</u>	<u>-2.596.647</u>


 BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
 AKTIVER

	2017	2016
Goodwill.....	0	0
Immaterielle anlægsaktiver.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Grunde og bygninger	0	3.800.000
Materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>3.800.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>3.800.000</u>
Varebeholdninger	2.500.000	0
Varebeholdninger	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	445.670	395.529
Værdipapirer og kapitalandele.....	<u>445.670</u>	<u>395.529</u>
Likvide beholdninger	250.419	83.845
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.196.089</u>	<u>479.374</u>
AKTIVER.....	<u><u>3.196.089</u></u>	<u><u>4.279.374</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
 PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	263.360	949.186
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
EGENKAPITAL	494.160	1.177.586
Hensættelse til udskudt skat	313.600	593.371
HENSATTE FORPLIGTELSER	313.600	593.371
Prioritetsgæld	2.225.696	2.249.993
1 Langfristede gældsforpligtelser	2.225.696	2.249.993
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	23.520	22.466
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Selskabsskat	65.062	30.501
Anden gæld	60.084	66.952
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.967	126.505
Kortfristede gældsforpligtelser	162.633	258.424
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.388.329	2.508.417
PASSIVER	3.196.089	4.279.374
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.272.459	2.249.216	23.520	1.049.327
	<u>2.272.459</u>	<u>2.249.216</u>	<u>23.520</u>	<u>1.049.327</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser.

3 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 2017, kr. 2.249.216.

Herudover er der udstedt ejerpantebrev på kr. 800.000.

PENNEO

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

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

Johannes Haarkjær Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-973613440380

IP: 87.50.44.160

2018-04-02 13:54:17Z

NEM ID 

Peter Henriksen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:11790577-RID:1141640004551

IP: 195.249.239.30

2018-04-03 05:33:29Z

NEM ID 

Johannes Haarkjær Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-973613440380

IP: 87.50.44.160

2018-04-03 07:00:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HYIMG-JXF5N-ZSC0L-EUHV3-V6M10-BVGLM

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>