

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Anders Johansson Holding ApS

Skippergade 22 A
5960 Marstal

CVR-nr. 30921402

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. maj 2021

Anders Johansson
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Anders Johansson Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marstal, den 10. maj 2021

Direktion

Anders Johansson

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Anders Johansson Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anders Johansson Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Svendborg, den 10. maj 2021

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen
statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Anders Johansson Holding ApS Skippergade 22 A 5960 Marstal
CVR-nr.	30921402
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020 13. regnskabsår
Direktion	Anders Johansson
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at være investeringsselskab samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 3,75 %. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på 281.212 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 5.585.804 kr., og en egenkapital på 2.200.195 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Henset til selskabets aktivitet forventes resultat og likviditet ikke i væsentligt omfang påvirket negativt som følge af Covid-19.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Anders Johansson Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra kapitalandele i virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den pågældende virksomhed i ejerperioden.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller kostpris med fradrag af modtagne udbytter i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i ejerperioden, såfremt de ikke er børsnoterede.

Såfremt forventet nettorealisationsværdi vurderes at være lavere nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, udover det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		99.226	102.188
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		242.350	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		73.500	66.500
Andre finansielle indtægter		67.519	195.438
Finansielle omkostninger		-124.693	-102.293
Resultat før skat		357.902	261.833
Skat af årets resultat	1	-76.690	-49.816
Årets resultat		281.212	212.017
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		281.212	212.017
Resultatdisponering		281.212	212.017

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	3.200.000	2.957.650
Materielle anlægsaktiver		<u>3.200.000</u>	<u>2.957.650</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	855.214	855.214
Finansielle anlægsaktiver		<u>855.214</u>	<u>855.214</u>
Anlægsaktiver		<u>4.055.214</u>	<u>3.812.864</u>
Andre tilgodehavender		2.621	4.792
Tilgodehavender		<u>2.621</u>	<u>4.792</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	1.524.795	1.511.895
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.524.795</u>	<u>1.511.895</u>
Likvide beholdninger		<u>3.174</u>	<u>2.509</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.530.590</u>	<u>1.519.196</u>
Aktiver		<u>5.585.804</u>	<u>5.332.060</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.075.195	1.793.983
Egenkapital		2.200.195	1.918.983
Hensættelser til udskudt skat		237.431	160.741
Hensatte forpligtelser		237.431	160.741
Gæld til realkreditinstitutter		1.819.646	1.825.484
Gæld til banker		2.198	81.063
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.821.844	1.906.547
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	73.073	76.800
Gæld til banker		1.221.993	1.221.680
Anden gæld		30.628	46.669
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		640	640
Kortfristede gældsforpligtelser		1.326.334	1.345.789
Gældsforpligtelser		3.148.178	3.252.336
Passiver		5.585.804	5.332.060
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.793.983	0	1.918.983
Årets resultat	0	281.212	0	281.212
Egenkapital 31. december 2020	125.000	2.075.195	0	2.200.195

Noter

	2020	2019
1. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	76.690	49.137
Skat regulering tidligere år	0	679
	<u>76.690</u>	<u>49.816</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.652.476	2.652.476
Kostpris ultimo	<u>2.652.476</u>	<u>2.652.476</u>
Dagsværdireguleringer primo	305.174	305.174
Årets reguleringer	242.350	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>547.524</u>	<u>305.174</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.000</u>	<u>2.957.650</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostningerne og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på de respektive ejendomstype i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 3,75 %. Til sammenligning udgjorde afkastkravet 4,0 % pr. 31. december 2019.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Kr.		Basis	
Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %		0,5 %
Afkastprocent	3,25 %	3,75 %	4,25 %
Dagsværdi	3.692.300	3.200.000	2.823.500
Ændring i dagsværdi	492.300	0	-330.500

3. Andre værdipapirer og kapitalandele

Selskabet har i regnskabsåret indregnet 22.158 kr i urealiseret ændring i dagsværdi på unoterede og børsnoterede værdipapirer.

Noter

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.819.646	5.873	1.806.740
Gæld til banker	2.198	67.200	0
	1.821.844	73.073	1.806.740

5. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som interessent i Ærø Vind 4 I/S solidarisk for interessentskabets forpligtelser.

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser på statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabets andele i Ærø Vind 4 I/S er stillet til sikkerhed for mellemværende med Rise Flemløse Sparekasse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er stillet sikkerhed i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 2.975 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker er der tinglyst ejerpantebrev på 325 t.kr. og 415 t.kr., der gives pant i ejendommene.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pantstiftelse på nom. 26 t.kr. og nom. 25 t.kr.

Penneo

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

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

Anders Retz Johansson

Direktør

På vegne af: Anders Johansson Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-985572600144

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-05-10 14:00:01Z

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-05-11 05:48:43Z

NEM ID 

Anders Retz Johansson

Dirigent

På vegne af: Anders Johansson Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-985572600144

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-05-11 19:22:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H08EG-76E1X-845JH-0M40S-HPX42-2QB13

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>