

John Vinther Ejendomme ApS

Dyrelunden 18

3320 Skævinge

CVR-nummer 31 60 92 67

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 6. 5. 16



John Vinther

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

John Vinther Ejendomme ApS
Dyrelunden 18
3320 Skævinge

CVR-nummer: 31 60 92 67
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

John Vinther

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

J Vinther Holding ApS
Dyrelunden 18
3320 Skævinge

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for John Vinther Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skævinge, 23. maj 2016

Direktionen:

John Vinther



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i John Vinther Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for John Vinther Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 23. maj 2016

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

Mogens Olsen

Partner, Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme, administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 6%.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
1	Bruttofortjeneste	642.324	609
	Resultat før finansielle poster	642.324	609
2	Finansielle indtægter	13.791	2
3	Finansielle omkostninger	-140.398	-249
	Resultat før skat	515.717	362
4	Skat af årets resultat	-110.026	-99
	Årets resultat	405.691	263
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	405.691	263
	Resultatdisponering i alt	405.691	263

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
5	Investeringsejendomme	11.046.700	11.047
	Materielle anlægsaktiver	11.046.700	11.047
	Anlægsaktiver i alt	11.046.700	11.047
	Periodeafgrænsningsposter	21.000	21
	Tilgodehavender	21.000	21
	Andre værdipapirer og kapitalandele	282.153	0
	Værdipapirer og kapitalandele	282.153	0
	Likvide beholdninger	592.522	890
	Omsætningsaktiver i alt	895.675	911
	Aktiver i alt	11.942.375	11.958

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkurs ved emission	298.457	298
	Overført resultat	2.150.850	1.745
6	Egenkapital i alt	2.574.307	2.169
7	Hensættelser til udskudt skat	892.800	894
	Hensatte forpligtelser	892.800	894
8	Kreditinstitutter	6.876.610	7.239
9	Langfristede gældsforpligtelser	6.876.610	7.239
	Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	319.662	540
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.250	62
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.085.920	957
10	Selskabsskat	110.826	98
	Anden gæld	20.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.598.658	1.657
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	9.368.067	9.790
	Passiver i alt	11.942.375	11.958
11	Hovedaktivitet		
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2015	2014
Noter		DKK	1.000 DKK
1	Bruttofortjeneste	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Lejeindtægter	726.000	726
	Ejendomsskatter	-59.164	-58
	Ejendomsforsikringer	-8.216	-43
	Diverse omkostninger	-6.696	-7
	Revisorhonorar	-9.600	-9
	Bruttofortjeneste i alt	642.324	609
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, pengeinstitutter	561	2
	Dagsværdireguleringer, værdipapirer, omsætningsaktiver skattepligtig	13.230	0
	Finansielle indtægter i alt	13.791	2
3	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	21.293	19
	Renter, realkreditlån	127.735	146
	Gebyrer u/moms	600	1
	Låneomkostninger o/ 2 år	55.700	0
	Indregnet gæld til amortiseret kostpris	-64.930	83
	Finansielle omkostninger i alt	140.398	249
4	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	110.826	98
	Regulering af udskudt skat	-800	2
	Skat af årets resultat i alt	110.026	99
5	Investerings ejendomme		
	Kostpris 1. januar	11.046.700	11.047
	Kostpris 31. december	11.046.700	11.047
	Investerings ejendomme i alt	11.046.700	11.047

Noter			2015	2014	
			DKK	1.000 DKK	
6	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	298	1.745	2.169
	Årets resultat	0	0	406	406
	Egenkapital ultimo	125	298	2.151	2.574

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7	Hensættelser til udskudt skat				
	Hensættelser til udskudt skat, primo		893.600		892
	Årets ændring i hensættelser til udskudt skat		-800		2
	Hensættelser til udskudt skat i alt		892.800		894
8	Kreditinstitutter				
	Kreditinstitutter		7.177.791		7.695
	Værdiregulering ved indregning/primo		18.481		0
	Årets værdiregulering, amortiseret kostpris		0		83
	Overført til kortfristet gæld		-319.662		-540
	Kreditinstitutter i alt		6.876.610		7.239
9	Langfristede gældsforpligtelser				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		-5.618.855		-5.370
10	Selskabsskat				
	Selskabsskat, primo		97.535		106
	Skyldig skat tidligere år		97.535		106
	Skat af årets resultat		110.826		98
	Betalt indkomstskat i regnskabsåret		-97.535		-106
	Skyldig skat indeværende år		13.291		-8
	Selskabsskat i alt		110.826		98
11	Hovedaktivitet				

Selskabets formål er at drive investering i fast ejendom og dermed beslægtede aktiviteter.

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

12 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet J Vinther Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 9.728.000. Den bogførte værdi af gælden udgør DKK 7.196.272. Den bogførte værdi af ejendommen udgør DKK 11.046.700.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Hovedgaden 12-14 er tinglyst ejerpantebrev nom. 10.000.

Selskabet har stillet kaution overfor Skævinge Kro A/S for mellemværende med Jyske Bank.