

# Joann Lundis Holding ApS

Vodskovvej 136, 9310 Vodskov

CVR-nr. 34 58 57 33

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2016.

---

Joann Lundis Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Joann Lundis Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 26. maj 2016

### **Direktion**

Joann Lundis Pedersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Joann Lundis Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Joann Lundis Holding ApS for regnskabsåret 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 Etiske 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.

Aalborg, den 26. maj 2016

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Peter Fjeldgaard

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Joann Lundis Holding ApS Vodskovvej 136 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 34 58 57 33
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Joann Lundis Pedersen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Joann Lundis Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende udlejningssejendomme, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	69 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Joann Lundis Holding ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>310.150</b>	<b>173</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32.364	-22
<b>Driftsresultat</b>	<b>277.786</b>	<b>151</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-244.589	-120
2 Øvrige finansielle omkostninger	-86.355	-95
<b>Resultat før skat</b>	<b>-53.158</b>	<b>-64</b>
Skat af årets resultat	-58.933	-19
<b>Årets resultat</b>	<b>-112.091</b>	<b>-83</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	0
Disponeret fra overført resultat	-213.291	-83
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-112.091</b>	<b>-83</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.916.990	2.949
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.916.990</u>	<u>2.949</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	452.739	697
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>452.739</u>	<u>697</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.369.729</u></b>	<b><u>3.646</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	107.123	0
Udsudte skatteaktiver	105	5
Andre tilgodehavender	0	6
Tilgodehavender i alt	<u>107.228</u>	<u>11</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>107.228</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.476.957</u></b>	<b><u>3.657</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	80.000	80
7 Overført resultat	425.996	640
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	101.200	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>607.196</u></b>	<b><u>720</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.658.286	1.676
Gæld til pengeinstitutter	810.342	913
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.468.628</u>	<u>2.589</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	116.000	103
Gæld til pengeinstitutter	191.875	57
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.125	5
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	154
Selskabsskat	6.410	30
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	42.418	0
Anden gæld	36.305	-1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>401.133</u>	<u>348</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.869.761</u></b>	<b><u>2.937</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.476.957</u></b>	<b><u>3.657</u></b>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter ejerskab af kapitalandelene i tilknyttede virksomheder samt ejerskab af investeringsejendomme.

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.556	2
Andre finansielle omkostninger	82.799	93
	<b>86.355</b>	<b>95</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.970.930
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.970.930</b>
Af- og nedskrivninger primo	21.576
Årets afskrivninger	32.364
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>53.940</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.916.990</b>

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris primo	80.000	80
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
Op- og nedskrivninger primo	617.328	738
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-244.589	-121
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>372.739</b>	<b>617</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>452.739</b>	<b>697</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Kiropraktisk Klinik Nørresundby ApS	Aalborg	100 %
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	80.000	80
	<b>80.000</b>	<b>80</b>
<b>6. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission primo	0	725
Overført til overført resultat	0	-725
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	639.287	118
Korrektion som følge af ændret praksis	0	-120
Årets overførte overskud eller underskud	-213.291	-83
Overført fra overkurs ved emission	0	725
	<b>425.996</b>	<b>640</b>

## Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	101.200	0
	<b>101.200</b>	<b>0</b>

## 9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	24.000	1.550.000	1.682.285	1.700
Gæld til pengeinstitutter	92.000	470.000	902.342	992
	<b>116.000</b>	<b>2.020.000</b>	<b>2.584.627</b>	<b>2.692</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.706 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.917 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.050 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.917 t.kr.

## 11. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 11. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 6 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 59 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.