

J.O.H. Invest ApS

Tværgade 10
4800 Nykøbing F.
CVR-nr. 76386412

Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.07.2017

Dirigent

Navn: John Ole Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.04.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J.O.H. Invest ApS
Tværgade 10
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 76386412
Hjemsted: Guldborgsund Kommune
Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

Direktion

John Ole Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for J.O.H. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 17.07.2017

Direktion

John Ole Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i J.O.H. Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.O.H. Invest ApS for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing F., den 17.07.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Svend Skaarup Sand
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år omfattet drift af og investering i værdipapirer og fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.2016 – 30.04.2017 udviser et resultat på 469.156 kr. mod 183.590 kr. for tiden 01.05.2015 – 30.04.2016. balancen udviser en egenkapital på 6.667.204 kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 6,5% og en nettoleje på 471.000 kr. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Den valgte afkastprocent er valgt på basis af kvaliteten og genudlejningsmulighederne samt ejendommernes vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

Følsomheden ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Nettoleje kr.	Afkastprocent	6,5%	6,0%	7,0%
471.000 kr.		7.253.000 kr.	7.858.000 kr.	6.735.000 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	867.741	51.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	(142.889)	352.624
Driftsresultat	724.852	403.958
Andre finansielle indtægter	7.900	1.749
Andre finansielle omkostninger	(124.919)	(170.556)
Resultat før skat	607.833	235.151
Skat af årets resultat	(138.677)	(51.561)
Årets resultat	469.156	183.590
Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	100.000	50.600
Overført resultat	369.156	132.990
	469.156	183.590

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		7.253.000	7.446.000
Materielle anlægsaktiver	1	7.253.000	7.446.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.912.304	4.796.378
Finansielle anlægsaktiver		4.912.304	4.796.378
Anlægsaktiver		12.165.304	12.242.378
Fremstillede varer og handelsvarer		578.790	578.790
Varebeholdninger		578.790	578.790
Andre tilgodehavender		178.134	194.522
Periodeafgrænsningsposter		8.270	8.270
Tilgodehavender		186.404	202.792
Likvide beholdninger		103.228	372.068
Omsætningsaktiver		868.422	1.153.650
Aktiver		13.033.726	13.396.028

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		6.367.204	5.998.048
Forslag til udbytte for regnskabsåret		100.000	50.600
Egenkapital		6.667.204	6.248.648
Udskudt skat		441.394	437.477
Hensatte forpligtelser		441.394	437.477
Gæld til realkreditinstitutter		3.307.537	3.574.825
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.000.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	5.307.537	6.074.825
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	207.096	204.530
Modtagne forudbetalinger fra kunder		170.280	153.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.079	60.187
Skyldig selskabsskat		120.240	163.231
Anden gæld		60.978	47.257
Periodeafgrænsningsposter		5.918	5.918
Kortfristede gældsforpligtelser		617.591	635.078
Gældsforpligtelser		5.925.128	6.709.903
Passiver		13.033.726	13.396.028
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	5.998.048	50.600	6.248.648
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(50.600)	(50.600)
Årets resultat	0	369.156	100.000	469.156
Egenkapital ultimo	200.000	6.367.204	100.000	6.667.204

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.522.119
Tilgange	<u>10.170</u>
Kostpris ultimo	<u>5.532.289</u>
Opskrivninger primo	2.155.361
Tilbageførsel af opskrivninger	<u>(203.170)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.952.191</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>(231.480)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(231.480)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.253.000</u>

Selskabets investeringsejendomme udgøres af 3 beboelesesejendomme samt 1 blandet ejendom, alle centralt beliggende i Nykøbing F. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er fuldt udlejet og det er forudsat at ejendommene også i det kommende år er fuldt udlejet. Ejendommene forventes at have en lejeindtægt det kommende år på niveau med regnskabsåret 2016/17.

Der er ikke planlagt større renoverings- og eller vedligeholdelses arbejder indenfor det kommende regnskabsår.

Der er anvendt en afkastsats på 6,5% ved fastsættelse af dagsværdien. En forøgelse af afkastsatsen med 0,5% vil reducere dagsværdien med 518 t.kr.

Dagsværdireguleringen af selskabets ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. I regnskabsåret 2016/17 indeholder regnskabsposten ovenstående dagsværdiregulering på 203 t.kr. modregnet dagsværdiregulering af prioritetsgæld primo i investeringsejendomme. Dagsværdireguleringen af prioritetsgælden primo udgør 60 t.kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	207.096	204.530	3.307.537	2.453.767
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	2.000.000	2.000.000
	207.096	204.530	5.307.537	4.453.767

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de omfattede ejendomme udgør 7.253.000 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 1.500 t.kr. i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.868 t.kr. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 2.000 t.kr. er deponeret likvider, pantebreve, aktier og obligationer. Den samlede regnskabsmæssige værdi af de omfattede aktiver udgør 4.642 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring i årsregnskabsloven måles gæld tilknyttet investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Dagsværdireguleringen ville for regnskabsåret 2016/17 have påvirket resultatopgørelsen med en udgift på 91 t.kr. efter skat. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til drift af udlejningsejendomme og direkte omkostninger forbundet med investeringer i værdipapirer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører afkast af værdipapirer samt investeringsejendomme. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i den periode nettoomsætning vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets omkostninger vedrørende administration samt tab på afhændede værdipapirer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Unoterede kapitalandele nedskrives til eventuel lavere nettorealiseringsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter salgsejendomme og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.