

J.O.H. Invest ApS
CVR-nr. 76386412
Tværgade 10
4800 Nykøbing F.

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2016

Dirigent

Navn: John Ole Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.04.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J.O.H. Invest ApS

Tværgade 10

4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 76386412

Hjemsted: Guldborgsund

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Direktion

John Ole Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herningvej 34

4800 Nykøbing F.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for J.O.H. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 30.09.2016

Direktion


John Ole Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i J.O.H. Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.O.H. Invest ApS for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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, om 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 vurdering 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

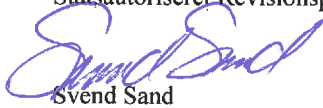
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at der er fejl i den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 30.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Svend Sand
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 01.05.2015 – 30.04.2016 udviser et resultat på 183.590 kr. mod 902.825 kr. for tiden 01.05.2014 – 30.04.2015. Balancen udviser en egenkapital på 6.248.649 kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet 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 484.000 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 ejendommens vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

	Afkastprocent		
<u>Nettoleje kr.</u>	6,5%	6,0%	7,0%
484.000	7.446.000	8.067.000	6.914.000

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra omtalen under ”Ændringer i anvendt regnskabspraksis”.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende præsentation af forslag til udbytte for regnskabsåret. Ændringen medfører at forslag til udbytte ikke længere præsenteres som en gældsforpligtelse, men fremover indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Sammenligningstal er tilpasset den nye praksis. Effekten på resultat og aktiver er 0 t.kr. og effekten på egenkapitalen er 100 t.kr.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nettoomsætningen vedrører afkast af værdipapirer samt investeringsejendomme. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i den periode nettoomsætningen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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 modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger der ikke vedrører afkast fra værdipapirer 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Varebeholdninger

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, der vedrører investeringsejendomme, 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 dagsværdi..

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 vedrører deposita vedrørende udlejning af investerings- ejendomme.

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		51.334	1.357
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		341.001	(23)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>11.623</u>	<u>42</u>
Driftsresultat		403.958	1.376
Andre finansielle indtægter	1	1.749	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(170.556)</u>	<u>(206)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		235.151	1.170
Skat af ordinært resultat		<u>(51.561)</u>	<u>(267)</u>
Årets resultat		<u>183.590</u>	<u>903</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		50.600	100
Overført resultat		<u>132.990</u>	<u>803</u>
		<u>183.590</u>	<u>903</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		7.446.000	7.106
Materielle anlægsaktiver		7.446.000	7.106
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.796.378	5.158
Finansielle anlægsaktiver		4.796.378	5.158
Anlægsaktiver		12.242.378	12.264
Fremstillede varer og handelsvarer		578.790	579
Varebeholdninger		578.790	579
Andre tilgodehavender		194.523	95
Periodeafgrænsningsposter		8.270	7
Tilgodehavender		202.793	102
Likvide beholdninger		372.068	503
Omsætningsaktiver		1.153.651	1.184
Aktiver		13.396.029	13.448

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		5.998.049	5.865
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.600	100
Egenkapital		<u>6.248.649</u>	<u>6.165</u>
Udskudt skat		437.477	386
Hensatte forpligtelser		<u>437.477</u>	<u>386</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.574.825	3.796
Kreditinstitutter i øvrigt		2.500.000	2.500
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>6.074.825</u>	<u>6.296</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	204.530	182
Modtagne forudbetalinger fra kunder		153.955	154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.187	44
Skyldig selskabsskat		163.231	163
Anden gæld		47.257	49
Periodeafgrænsningsposter		5.918	9
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>635.078</u>	<u>601</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.709.903</u>	<u>6.897</u>
Passiver		<u>13.396.029</u>	<u>13.448</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	5.865.059	100.000	6.165.059
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Foreslået udbytte	0	0	50.600	50.600
Årets resultat	0	132.990	0	132.990
Egenkapital ultimo	200.000	5.998.049	50.600	6.248.649

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.634	0
Øvrige finansielle indtægter	115	0
	<u>1.749</u>	<u>0</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</u>
2. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	182	204.530	3.574.825	2.253.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	2.500.000	2.500.000
	<u>182</u>	<u>204.530</u>	<u>6.074.825</u>	<u>4.753.000</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi udgør 7.446.000 kr.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld, udstedt ejerpantebreve på i alt 1.500.000 kr. der giver pant i bygninger og grunde med en regnskabsmæssig værdi på 7.446.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 2.500.000 kr. har selskabet deponeret likvider, pantebreve, aktier og obligationer. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør 4.738.000 kr.