
Johs. Clausen, Næstved ApS

Dyrnæsvej 32, 4700 Næstved

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/2 - 31/1)

CVR-nr. 80 62 33 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/6 2019

Niels Erik Hoff-Clausen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar 6

Balance 31. januar 2019 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 for Johs. Clausen, Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17. juni 2019

Direktion

Jørgen Hoff-Clausen

Bestyrelse

Charlotte Hoff-Clausen
formand

Jørgen Hoff-Clausen

Niels Erik Hoff-Clausen

Steen Hoff-Clausen

Henrik Hoff-Clausen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Johs. Clausen, Næstved ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Johs. Clausen, Næstved ApS for regnskabsåret 1. februar 2018 - 31. januar 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 17. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet

Johs. Clausen, Næstved ApS
Dyrnæsvej 32
4700 Næstved

CVR-nr.: 80 62 33 13
Regnskabsperiode: 1. februar - 31. januar
Regnskabsår: 43. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Bestyrelse

Charlotte Hoff-Clausen, formand
Jørgen Hoff-Clausen
Niels Erik Hoff-Clausen
Steen Hoff-Clausen
Henrik Hoff-Clausen

Direktion

Jørgen Hoff-Clausen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Pengeinstitut

Danske Bank
Hjultorv 8
4700 Næstved

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	458	1.044	3.211	8.921	9.204
Resultat før finansielle poster	-283	62	1.216	1.067	760
Årets resultat	-2.279	2.990	1.244	2.374	4.026
Balance					
Balancesum	42.835	47.303	44.767	46.200	46.802
Egenkapital	37.978	42.257	39.268	38.024	36.650
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	-1.085	0	-205
Antal medarbejdere	2	2	4	21	24
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-0,7%	0,1%	2,7%	2,3%	1,6%
Soliditetsgrad	88,7%	89,3%	87,7%	82,3%	78,3%
Forrentning af egenkapital	-5,7%	7,3%	3,2%	6,4%	11,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Resultatopgørelse 1. februar - 31. januar

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		457.811	1.044.061
Personaleomkostninger	2	-323.000	-564.217
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-418.150	-418.150
Resultat før finansielle poster		-283.339	61.694
Finansielle indtægter	4	2.047.493	4.053.574
Finansielle omkostninger		-4.594.617	-186.241
Resultat før skat		-2.830.463	3.929.027
Skat af årets resultat	5	551.277	-939.288
Årets resultat		-2.279.186	2.989.739

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	-4.279.186	989.739
	-2.279.186	2.989.739

Balance 31. januar 2019

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		3.543.668	3.961.818
Materielle anlægsaktiver	6	3.543.668	3.961.818
Andre værdipapirer og kapitalandele		37.029.835	40.471.411
Finansielle anlægsaktiver	7	37.029.835	40.471.411
Anlægsaktiver		40.573.503	44.433.229
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.500.000
Andre tilgodehavender		161.709	256.738
Udskudt skatteaktiv		551.277	0
Selskabsskat		634.343	0
Periodeafgrænsningsposter		13.428	14.598
Tilgodehavender		1.360.757	1.771.336
Likvide beholdninger		900.659	1.098.612
Omsætningsaktiver		2.261.416	2.869.948
Aktiver		42.834.919	47.303.177

Balance 31. januar 2019

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Anpartskapital		400.000	400.000
Overført resultat		35.578.240	39.857.425
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Egenkapital	8	37.978.240	42.257.425
Gæld til realkreditinstitutter		3.240.700	3.555.878
Langfristet gæld	9	3.240.700	3.555.878
Gæld til realkreditinstitutter	9	325.000	310.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	60.000
Selskabsskat		0	28.557
Anden gæld		1.240.979	1.091.317
Kortfristet gæld		1.615.979	1.489.874
Gældsforpligtelser		4.856.679	5.045.752
Passiver		42.834.919	47.303.177
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i værdipapirer og ejendomme samt ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	323.000	564.217
	323.000	564.217
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	418.150	418.150
	418.150	418.150
Der specificeres således:		
Bygninger	418.150	418.150
	418.150	418.150
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.167	17.517
Andre finansielle indtægter	2.023.326	4.036.057
	2.047.493	4.053.574
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	939.288
Årets udskudte skat	-551.277	0
	-551.277	939.288

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. februar	15.599.436
Kostpris 31. januar	<u>15.599.436</u>
Ned- og afskrivninger 1. februar	11.637.618
Årets afskrivninger	<u>418.150</u>
Ned- og afskrivninger 31. januar	<u>12.055.768</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>3.543.668</u>
Afskrives over	<u>25-50 år</u>

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. februar	28.669.615
Tilgang i årets løb	4.205.509
Afgang i årets løb	<u>-3.148.120</u>
Kostpris 31. januar	<u>29.727.004</u>
Opskrivninger 1. februar	11.801.796
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-4.498.965</u>
Opskrivninger 31. januar	<u>7.302.831</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>37.029.835</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. februar	400.000	39.857.426	2.000.000	42.257.426
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	-4.279.186	2.000.000	-2.279.186
Egenkapital 31. januar	400.000	35.578.240	2.000.000	37.978.240

9 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019	2018
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.000.000	2.200.000
Mellem 1 og 5 år	1.240.700	1.355.878
Langfristet del	3.240.700	3.555.878
Inden for 1 år	325.000	310.000
	3.565.700	3.865.878

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.543.668	3.961.818
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johs. Clausen, Næstved ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Erhvervsejendomme 25-50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer mv.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$