
Johs. Clausen, Næstved ApS

Dyrnæsvej 32, 4700 Næstved

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/2 - 31/1)

CVR-nr. 80 62 33 13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/6 2018

Niels Erik Hoff-Clausen
Dirigent



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 2018 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 25. juni 2018

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Johs. Clausen, Næstved ApS for regnskabsåret 1. februar 2017 - 31. januar 2018, 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.

Slagelse, den 25. juni 2018

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: 42. 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
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

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:

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	1.044	3.211	8.921	9.204	9.930
Resultat før finansielle poster	62	1.216	1.067	760	1.281
Årets resultat	2.990	1.244	2.374	4.026	2.338
Balance					
Balancesum	47.303	44.767	46.200	46.802	41.539
Egenkapital	42.257	39.268	38.024	36.650	32.624
Investering i materielle anlægsaktiver	0	-1.085	0	-205	-134
Antal medarbejdere	2	4	21	24	29
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	0,1%	2,7%	2,3%	1,6%	3,1%
Soliditetsgrad	89,3%	87,7%	82,3%	78,3%	78,5%
Forrentning af egenkapital	7,3%	3,2%	6,4%	11,6%	7,4%

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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		1.044.061	3.211.281
Personaleomkostninger	2	-564.217	-1.560.567
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-418.150	-434.314
Resultat før finansielle poster		61.694	1.216.400
Finansielle indtægter	4	4.053.574	2.205.176
Finansielle omkostninger		-186.241	-1.730.564
Resultat før skat		3.929.027	1.691.012
Skat af årets resultat	5	-939.288	-447.103
Årets resultat		2.989.739	1.243.909

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	2.000.000	0
Overført resultat	989.739	1.243.909
	2.989.739	1.243.909

Balance 31. januar 2018

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		3.961.818	4.379.968
Materielle anlægsaktiver	6	3.961.818	4.379.968
Andre værdipapirer og kapitalandele		40.471.411	37.588.050
Finansielle anlægsaktiver	7	40.471.411	37.588.050
Anlægsaktiver		44.433.229	41.968.018
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.500.000	191.877
Andre tilgodehavender		256.738	995.579
Selskabsskat		0	271.949
Periodeafgrænsningsposter		14.598	14.341
Tilgodehavender		1.771.336	1.473.746
Likvide beholdninger		1.098.612	1.325.566
Omsætningsaktiver		2.869.948	2.799.312
Aktiver		47.303.177	44.767.330

Balance 31. januar 2018

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Anpartskapital		400.000	400.000
Overført resultat		39.857.425	38.867.686
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital	8	42.257.425	39.267.686
Gæld til realkreditinstitutter		3.555.878	3.858.116
Langfristet gæld	9	3.555.878	3.858.116
Gæld til realkreditinstitutter	9	310.000	305.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.000	73.500
Selskabsskat		28.557	0
Anden gæld		1.091.317	1.263.028
Kortfristet gæld		1.489.874	1.641.528
Gældsforpligtelser		5.045.752	5.499.644
Passiver		47.303.177	44.767.330
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.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	564.217	1.394.893
Pensioner	0	116.499
Andre omkostninger til social sikring	0	49.175
	<u>564.217</u>	<u>1.560.567</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>4</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	418.150	434.314
	<u>418.150</u>	<u>434.314</u>
Bygninger	418.150	434.314
	<u>418.150</u>	<u>434.314</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.517	1.407
Andre finansielle indtægter	4.036.057	2.203.769
	<u>4.053.574</u>	<u>2.205.176</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	939.288	493.967
Årets udskudte skat	0	-46.864
	<u>939.288</u>	<u>447.103</u>

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	11.219.468
Årets afskrivninger	<u>418.150</u>
Ned- og afskrivninger 31. januar	<u>11.637.618</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>3.961.818</u>
Afskrives over	<u>25-50 år</u>

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. februar	27.761.640
Tilgang i årets løb	4.442.165
Afgang i årets løb	<u>-3.534.190</u>
Kostpris 31. januar	<u>28.669.615</u>
Opskrivninger 1. februar	9.826.410
Årets opskrivninger	<u>1.975.386</u>
Opskrivninger 31. januar	<u>11.801.796</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. januar	<u>40.471.411</u>

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Anpartskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. februar	400.000	38.867.686	0	39.267.686
Årets resultat	0	989.739	2.000.000	2.989.739
Egenkapital 31. januar	400.000	39.857.425	2.000.000	42.257.425

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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.200.000	2.500.000
Mellem 1 og 5 år	1.355.878	1.358.116
Langfristet del	3.555.878	3.858.116
Inden for 1 år	310.000	305.000
	3.865.878	4.163.116

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	3.961.818	4.379.968
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johs. Clausen, Næstved ApS for 2017/18 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 2017/18 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, salg samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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 omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

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)

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 nominal 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$