Tlf: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

JOHSA INVEST APS

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2013

_____

Johannes Arvin

CVR-NR. 29 13 27 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Johsa Invest ApS c/o Johannes Arvin, Sandagervej 27 8240 Risskov CVR-nr.: 29 13 27 55 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Johannes Arvin
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Sydbank A/S Store Torv 12 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Johsa Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. maj 2013

Direktion

_____

Johannes Arvin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Johsa Invest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Johsa Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vores revision 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Århus, den 22. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Arne B. Jepsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i datterselskab.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Johsa Invest ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Koncernregnskab
Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder
I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele
Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat
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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser
Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012	2011
		kr.	tkr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER		**-132.871**	**664**
Eksterne omkostninger		-33.100	-30
DRIFTSRESULTAT		**-165.971**	**634**
Andre finansielle indtægter	1	119.948	319
Andre finansielle omkostninger	2	-156.653	-279
RESULTAT FØR SKAT		**-202.676**	**674**
Skat af årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**-202.676**	**674**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud		-202.676	674
I ALT		**-202.676**	**674**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	66
Kapitalandele i associerede virksomheder		8.979.037	9.046
Tilgodehavende i associerede virksomheder		4.984.333	4.900
Finansielle anlægsaktiver	3	**13.963.370**	**14.012**
ANLÆGSAKTIVER		**13.963.370**	**14.012**
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		40.000	0
Andre tilgodehavender		102.942	103
Tilgodehavende selskabsskat		22.685	42
Tilgodehavender		**165.627**	**145**
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.947	3
Værdipapirer		**2.947**	**3**
Likvider		**116.534**	**58**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**285.108**	**206**
AKTIVER		**14.248.478**	**14.218**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Selskabskapital		1.000.000	500
Overkurs ved kapitalforhøjelse		6.410.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.711.908	1.712
Overført overskud		230.083	433
EGENKAPITAL	4	**9.351.991**	**2.645**
Banklån		0	4.909
Anden langfristet gæld		0	5.336
Andre Kreditinstitutter		1.231.494	1.231
Ansvarlig lånekapital		3.540.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	**4.771.494**	**11.476**
Gæld til tilknyttede virksomheder		74.243	74
Anden gæld		50.750	23
Kortfristede gældsforpligtelser		**124.993**	**97**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**4.896.487**	**11.573**
PASSIVER		**14.248.478**	**14.218**
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			**1**
Tilknyttede virksomheder	84.333	0	
Renteindtægter i øvrigt	35.615	319	
	119.948	**319**	
Andre finansielle omkostninger			**2**
Renteomkostninger i øvrigt	156.653	279	
	156.653	**279**	

Finansielle anlægsaktiver **3**

	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2012	2.675.150	4.725.000
Kostpris 31. december 2012	**2.675.150**	**4.725.000**
Op- og nedskrivninger 1. januar 2012	0	4.320.515
Opskrivninger 31. december 2012	**0**	**4.320.515**
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012	-2.608.607	0
Årets nedskrivning	-66.543	-66.478
Ned- og afskrivninger 31. december 2012	**-2.675.150**	**-66.478**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**0**	**8.979.037**

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
HMT Ejendomsinvest A/S	12.198.847	825.832	20
Århusbugten Invest A/S	26.157.073	600.916	25
	38.355.920	**1.426.748**	

NOTER

					Note
Egenkapital					**4**

	Selskabs-kapital	Overkurs ved kapital-forhøjelse	Reserve for nettoopskriv-ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	500.000	0	1.711.908	432.759	2.644.667
Kapitalforhøjelse.....	500.000	6.410.000			6.910.000
Forslag til årets resultatdis-ponering.....				-202.676	-202.676
Egenkapital 31. december 2012.....	**1.000.000**	**6.410.000**	**1.711.908**	**230.083**	**9.351.991**

	2012 kr.
Selskabskapital 1. januar 2011.....	500.000
Kapitalforhøjelse	500.000
Selskabskapital 31. december 2012.....	**1.000.000**

Langfristede gældsforpligtelser **5**

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	4.908.888	0	0	0
Anden langfristet gæld gæld....	5.335.750	0	0	0
Andre Kreditinstitutter.....	1.231.494	1.231.494	0	1.231.494
Ansvarlig lånekapital.....	0	3.540.000	0	3.540.000
	11.476.132	**4.771.494**	**0**	**4.771.494**

Det ansvarlige lånekapital er et kovertibelt gældsbrev. Beløbet er 3.540 t.kr. og kan ombyttes til nye anpart a nom. 1.000 til tegningskurs 7.405,86. Konverteringsretten kan senest udnyttes 31. december 2016.

Eventualposter mv. **6**
Der er ingen pr. 31-12-2012.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **7**
Til sikkerhed for mellemværender er pantsat:
Aktier i HMT Ejendomsinvest A/S nom. t.kr. 500.
Aktier i Århusbugten Invest A/S nom. t.kr. 400.
Der er overfor Nordea stillet selvskydnerkaution på tkr. 3.000 vedrørende Århusbugten Invest A/S.