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

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. juni 2014

_____

Johannes Arvin

CVR-NR. 29 13 27 55

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

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
	Stiftet:	4. oktober 2005
	Hjemsted:	Risskov
	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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 12. juni 2014

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 2013, 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret Konklusion i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 12. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Arne B. Jepsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktivitet er besiddelse af aktier i HMT Ejendomsinvest A/S, køb og salg af værdipapirer, fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

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 2013 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 associerede virksomheder
I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders 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 associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder 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 de associerede virksomheders 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER		**-8.979.037**	**-132.871**
Eksterne omkostninger		-176.309	-33.100
DRIFTSRESULTAT		**-9.155.346**	**-165.971**
Andre finansielle indtægter	1	36.217	119.948
Nedskrivning af finansielle aktiver		-850.000	0
Andre finansielle omkostninger	2	-1.569	-156.653
RESULTAT FØR SKAT		**-9.970.698**	**-202.676**
Skat af årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**-9.970.698**	**-202.676**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.711.908	0
Anvendt af tidligere års overskud		-8.258.790	-202.676
I ALT		**-9.970.698**	**-202.676**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	8.979.037
Tilgodehavende i associerede virksomheder		4.050.000	4.984.333
Finansielle anlægsaktiver	3	**4.050.000**	**13.963.370**
ANLÆGSAKTIVER		**4.050.000**	**13.963.370**
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		0	40.000
Andre tilgodehavender		0	102.942
Tilgodehavende selskabsskat		0	22.685
Periodeafgrænsningsposter		96.550	0
Tilgodehavender		**96.550**	**165.627**
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.947	2.947
Værdipapirer		**2.947**	**2.947**
Likvider		**54.040**	**116.534**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**153.537**	**285.108**
AKTIVER		**4.203.537**	**14.248.478**

PASSIVER	Note		
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved kapitalforhøjelse		6.410.000	6.410.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	1.711.908
Overført overskud		-8.028.707	230.083
EGENKAPITAL	4	**-618.707**	**9.351.991**
Anden langfristet gæld		1.231.494	1.231.494
Ansvarlig lånekapital		3.540.000	3.540.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	**4.771.494**	**4.771.494**
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	74.243
Anden gæld		50.750	50.750
Kortfristede gældsforpligtelser		**50.750**	**124.993**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**4.822.244**	**4.896.487**
PASSIVER		**4.203.537**	**14.248.478**
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			**1**
Tilknyttede virksomheder	4.217	84.333	
Finansielle indtægter i øvrigt	32.000	35.615	
	36.217	**119.948**	
Andre finansielle omkostninger			**2**
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.569	156.653	
	1.569	**156.653**	

Finansielle anlægsaktiver **3**

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavende i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2013	4.725.000	4.900.000
Kostpris 31. december 2013	**4.725.000**	**4.900.000**
Opskrivninger 1. januar 2013	4.254.037	0
Årets resultat	-12.472.086	0
Årets op- og nedskrivninger	3.493.049	-850.000
Opskrivninger 31. december 2013	**-4.725.000**	**-850.000**
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	**0**	**4.050.000**

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme og ejerandel %
HMT Ejendomsinvest A/S	-14.445.174	-27.355.795	20
Århusbugten Invest A/S	-1.931.713	-28.088.787	25

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 2013.....	1.000.000	6.410.000	1.711.908	230.083	9.351.991
Forslag til årets resultatdis-ponering.....			-1.711.908	-8.258.790	-9.970.698
Egenkapital 31. december 2013.....	**1.000.000**	**6.410.000**	**0**	**-8.028.707**	**-618.707**

	2013 kr.
Selskabskapital 1. januar 2011.....	500.000
Kapitalforhøjelse 2012.....	500.000
Selskabskapital 31. december 2013.....	**1.000.000**

Langfristede gældsforpligtelser 5

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden langfristet gæld.....	1.231.494	1.231.494	0	1.231.494
Ansvarlig lånekapital.....	3.540.000	3.540.000	0	3.540.000
	4.771.494	**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

Seslskabet har en negativ udskudt skat på tkr. 354, der ikke er afsat i balancen.

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.