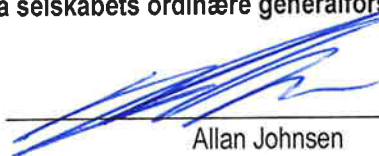


A. Johnsen Finans A/S

CVR-nummer 20 80 65 08

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **25/9** 2013



Allan Johnsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	A. Johnsen Finans A/S Farum Gydevej 67 3520 Farum Hjemstedskommune: Furesø
Bestyrelse	Marianne Johnsen Betina Andersen Allan Johnsen
Direktion	Allan Johnsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea Farum Hovedgade 14 3520 Farum
Stiftelsesdato	1. januar 1998
Regnskabsår	1. juli til 30. juni

Hoved- og nøgletal

Hovedtal i t.kr.	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Bruttofortjeneste	1.410	1.280	744	731	705
Resultat af primær drift	901	817	384	458	443
Finansielle poster, netto	-342	-482	-384	-410	-403
Årets resultat	389	280	-33	3	213
Anlægsaktiver	15.328	15.482	13.010	13.038	15.798
Omsætningsaktiver	945	726	291	1.089	757
Aktiver i alt	16.273	16.208	13.301	14.127	16.555
Selskabskapital	705	705	705	705	625
Egenkapital	3.128	2.739	2.459	2.492	1.688
Hensatte forpligtelser	2.065	2.061	2.057	2.055	2.054
Langfristet gæld	6.013	6.877	7.713	8.521	9.303
Kortfristet gæld	5.067	4.531	1.072	1.059	3.510
Passiver i alt	16.273	16.208	13.301	14.127	16.555
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,5	5,0	2,9	3,2	2,7
Likviditetsgrad	18,7	16,0	27,1	102,8	21,6
Soliditetsgrad	19,2	16,9	18,5	17,6	10,2
Forrentning af egenkapitalen	13,3	10,8	-1,3	0,1	5,4
Antal medarbejdere	2	2	2	1	1

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 – 30. juni 2013 for A. Johnsen Finans A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

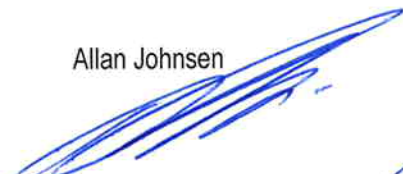
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 25/9 2013.

Direktion

Allan Johnsen


Bestyrelse

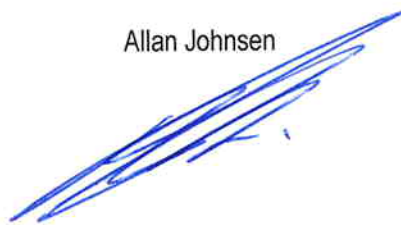
Marianne Johnsen



Betina Andersen



Allan Johnsen



Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i A. Johnsen Finans A/S:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A. Johnsen Finans A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 omfattende 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 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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.

Helsingør, den 25/9 2013
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør



Bo Bay Hougaard
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A. Johnsen Finans A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrasket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter udlejning af ejendomme og resultatføres på faktureringsstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv..

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. A. Johnsen Holding ApS fungerer som administrations-selskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab A. Johnsen Holding ApS. Som følge heraf indregnes aktuelle skatte tilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Note		2012/13	2011/12
	Bruttofortjeneste	1.410.059	1.280.005
1	Personaleomkostninger	354.432	308.231
4	Afskrivninger	154.552	154.552
	Resultat af primær drift	901.075	817.222
	Finansielle indtægter	565	1.867
2	Finansielle omkostninger	342.632	483.617
	Resultat før skat	559.008	335.472
3	Skat af årets resultat	170.278	55.107
	Årets resultat	388.730	280.365
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	388.730	280.365
	Disponeret	388.730	280.365

Balance 30. juni 2013

Aktiver

Note	2013	2012
Grunde og bygninger	15.327.860	15.482.412
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4 Materielle anlægsaktiver	15.327.860	15.482.412
Anlægsaktiver	15.327.860	15.482.412
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.910	59.792
Andre tilgodehavender	0	25.517
Tilgodehavender	60.910	85.309
Likvide beholdninger	883.744	640.411
Omsætningsaktiver	944.654	725.720
Aktiver i alt	16.272.514	16.208.132

Balance 30. juni 2013

Passiver

Note	2013	2012
Selskabskapital	705.000	705.000
Overkurs ved emission	1.570.117	1.570.117
Overført resultat	853.081	464.351
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	3.128.198	2.739.468
Hensættelse til udskudt skat	2.065.200	2.061.275
Hensatte forpligtelser	2.065.200	2.061.275
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.012.212	6.876.689
Langfristet gæld	6.012.212	6.876.689
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	879.173	850.638
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.642.235	3.175.882
Anden gæld	545.496	504.180
Kortfristet gæld	5.066.904	4.530.700
Gæld	11.079.116	11.407.389
Passiver i alt	16.272.514	16.208.132
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		

Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	345.175	299.085
Pensioner	5.400	9.146
Andre omkostninger til social sikring	3.857	0
	354.432	308.231
Gennemsnitligt antal medarbejdere	2	2
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra kapitalandele i tilkn. virksomheder	0	125.000
Renteomkostninger i øvrigt	342.632	358.617
	342.632	483.617
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	166.353	50.882
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	3.925	4.225
	170.278	55.107

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. juli	17.048.110	172.744
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni	17.048.110	172.744
Afskrivninger 1. juli	1.565.698	172.744
Årets afskrivninger	154.552	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. juni	1.720.250	172.744
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	15.327.860	0
Ejendomsvurdering 2012	16.900.000	

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission
Egenkapital 1. juli	705.000	1.570.117
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Egenkapital 30. juni	705.000	1.570.117
	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. juli	464.351	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	388.730	0
Egenkapital 30. juni	853.081	0

Noter til årsrapporten

	2013	2012
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	2.190.531	3.179.049
Forfald 1-5 år	3.821.681	3.697.640
Forfald inden 1 år	879.173	850.638
	6.891.385	7.727.327

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 6.891 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 15.328.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet A. Johnsen Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere samt for selskabsskatter fra og med indkomståret 2013.

9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

A. Johnsen Holding ApS, Farum Gydevej 67, 3520 Farum