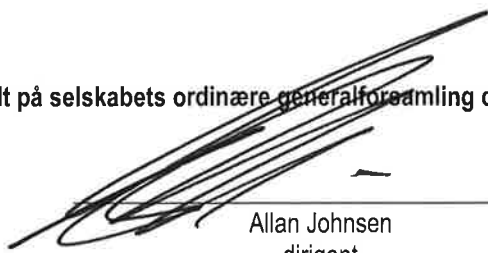


A. Johnsen Finans A/S

CVR-nummer 20 80 65 08

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. september 2014



Allan Johnsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	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.	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Bruttofortjeneste	1.422	1.410	1.280	744	731
Resultat af primær drift	947	901	817	384	458
Finansielle poster, netto	-316	-342	-482	-384	-410
Årets resultat	695	389	280	-33	3
Anlægsaktiver	15.173	15.328	15.482	13.010	13.038
Omsætningsaktiver	970	945	726	291	1.089
Aktiver i alt	16.143	16.273	16.208	13.301	14.127
Selskabskapital	705	705	705	705	705
Egenkapital	3.824	3.128	2.739	2.459	2.492
Hensatte forpligtelser	1.821	2.065	2.061	2.057	2.055
Langfristet gæld	5.118	6.013	6.877	7.713	8.521
Kortfristet gæld	5.381	5.067	4.531	1.072	1.059
Passiver i alt	16.143	16.273	16.208	13.301	14.127
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,9	5,5	5,0	2,9	3,2
Likviditetsgrad	18,0	18,7	16,0	27,1	102,8
Soliditetsgrad	23,7	19,2	16,9	18,5	17,6
Forrentning af egenkapitalen	20,0	13,3	10,8	-1,3	0,1
Antal medarbejdere	2	2	2	2	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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 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 2013 – 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 18. september 2014.

Direktion

Allan Johnsen

Bestyrelse

Marianne Johnsen



Betina Andersen



Allan Johnsen



Den uafhængige revisors erklæringer

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 2013 - 30. juni 2014 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 anvendt 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

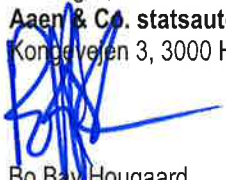
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 18. september 2014

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 2013/14 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 fratrukket 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 salgsmkostninger 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 skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 22%.

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 2013 - 30. juni 2014

Note		2013/14	2012/13
	Bruttofortjeneste	1.421.651	1.410.059
1	Personaleomkostninger	320.170	354.432
3	Afskrivninger	154.522	154.552
	Resultat af primær drift	946.959	901.075
	Finansielle indtægter	6.575	565
	Finansielle omkostninger	322.250	342.632
	Resultat før skat	631.284	559.008
2	Skat af årets resultat	-64.105	170.278
	Årets resultat	695.389	388.730
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	695.389	388.730
	Disponeret	695.389	388.730

Balance 30. juni 2014

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Grunde og bygninger	15.173.341	15.327.860
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
3 Materielle anlægsaktiver	15.173.341	15.327.860
 Anlægsaktiver	 15.173.341	 15.327.860
 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	 61.336	 60.910
Tilgodehavender	61.336	60.910
 Likvide beholdninger	 908.199	 883.744
 Omsætningsaktiver	 969.535	 944.654
 Aktiver i alt	 16.142.876	 16.272.514

Balance 30. juni 2014

Passiver

Note		2014	2013
	Selskabskapital	705.000	705.000
	Overkurs ved emission	0	1.570.117
	Overført resultat	3.118.587	853.081
	Foreslået udbytte	0	0
4	Egenkapital	3.823.587	3.128.198
	Hensættelse til udskudt skat	1.820.500	2.065.200
	Hensatte forpligtelser	1.820.500	2.065.200
5	Gæld til realkreditinstitutter	5.118.242	6.012.212
	Langfristet gæld	5.118.242	6.012.212
5	Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	908.666	879.173
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.972.830	3.642.235
	Anden gæld	499.051	545.496
	Kortfristet gæld	5.380.547	5.066.904
	Gæld	10.498.789	11.079.116
	Passiver i alt	16.142.876	16.272.514
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualforpligtelser		
8	Ejerforhold		

Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	309.691	345.175
Pensioner	6.750	5.400
Andre omkostninger til social sikring	3.729	3.857
	320.170	354.432
Gennemsnitligt antal medarbejdere	2	2
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	180.595	166.353
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-244.700	3.925
	-64.105	170.278
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. juli	17.048.110	172.744
Årets tilgang	3	0
Årets afgang	0	172.744
Anskaffelsessum 30. juni	17.048.113	0
Afskrivninger 1. juli	1.720.250	172.744
Årets afskrivninger	154.522	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	172.744
Afskrivninger 30. juni	1.874.772	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	15.173.341	0
Ejendomsvurdering 2014	14.400.000	

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission
Egenkapital 1. juli	705.000	1.570.117
Udbetalt udbytte	0	0
Overført til overført resultat	0	-1.570.117
Årets resultat	0	0
Egenkapital 30. juni	705.000	0

	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. juli	853.081	0
Udbetalt udbytte	0	0
Overført fra overkurs ved emission	1.570.117	0
Årets resultat	695.389	0
Egenkapital 30. juni	3.118.587	0

2014	2013
------	------

5 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	1.168.359	2.190.531
Forfald 1-5 år	3.949.883	3.821.681
Forfald inden 1 år	908.666	879.173
	6.026.908	6.891.385

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 6.027 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 15.173.

Noter til årsrapporten

7 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.

8 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