

J. A. BO ApS

Skibsted Østergade 10
9293 Kongerslev

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/05/2017

Johnny Andersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

J. A. BO ApS
Skibsted Østergade 10
9293 Kongerslev

Telefonnummer: 23803757
Fax: 98332317

CVR-nr: 12531044
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Jutlander Bank A/S
Hobrovej 91
9530 Støvring

Revisor

REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD OG THULSTRUP ApS
Aalborgvej 3
9280 Storvorde
DK Danmark
CVR-nr: 25900405
P-enhed: 1008283253

Ledespåtegning

Selskabets ledelse har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 01.01.2016 – 31.12.2016 selskabets 30. regnskabsår for J. A. BO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver samt resultat.

Om forpligtelser kan i øvrigt oplyses:

Der er ikke påtaget kautions-, garanti-, eller andre forpligtelser der ikke fremgår af rapporten.

Der verserer ikke retssager eller andre forhold, der indebærer risiko for virksomheden.

Efter vor opfattelse, er der tegnet de nødvendige forsikringer med passende dækning under hensyn til virksomhedens forhold.

Regnskabet indstilles herved til generalforsamlingens godkendelse.

Skibsted, den 18/04/2017

Direktion

Johnny Andersen

Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser betingelserne for fortsat at undlade revision for opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i J. A. Bo ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for J. A. BO ApS for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og specifikationer.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Mou, 24/04/2017

Tommy Thulstrup
Registreret revisor
REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD OG THULSTRUP ApS
CVR: 25900405

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

J. A. Bo ApS beskæftiger sig hovedsageligt med investering i ejendomme og værdipapirer.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

Usædvanlige forhold

Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsåret

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i kalenderåret levet op til forventningerne, og må anses som tilfredsstillende. Ejendommenes drift er forløbet tilfredsstillende og udlejningssituationen er fortsat positiv.

Der er i løbet af året foretaget yderligere investeringer i ejendomme, der forventer at kunne bidrage positivt til driften.

Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. og er aflagt i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, og er i hovedtræk følgende:

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af 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.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af nettoomsætningen fratrukket omkostninger til vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved udlejning og salg indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitoere mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over forventede levetid.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris inkl. købsomkostninger. Ved en forventet højere pris opskrives hertil.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan forhandles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelsen af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelse er sket til kontant anskaffelsessum samt efterfølgende forbedringer.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år
Investeringsejendomme - afskrives ikke

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Varebeholdninger

Vare beholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettoralisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger samt låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen

Nettorealiseringsværdi for vare beholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdigørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 de 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder måles til nominal restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		734.618	707.611
Personaleomkostninger	1	-70.091	-88.573
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-83.735	-98.526
Resultat af ordinær primær drift		580.792	520.512
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		681.601	0
Andre finansielle indtægter		0	9
Øvrige finansielle omkostninger		-269.115	-232.366
Ordinært resultat før skat		993.278	288.155
Skat af årets resultat	2	-71.200	-72.288
Årets resultat		922.078	215.867
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		681.601	0
Overført resultat		240.477	215.867
I alt		922.078	215.867

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		10.140.000	9.249.128
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.786	11.332
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.145.786	9.260.460
Andre tilgodehavender		204.028	211.987
Finansielle anlægsaktiver i alt		204.028	211.987
Anlægsaktiver i alt		10.349.814	9.472.447
Andre tilgodehavender		2.594	2.594
Tilgodehavender i alt		2.594	2.594
Omsætningsaktiver i alt		2.594	2.594
Aktiver i alt		10.352.408	9.475.041

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Andre reserver		1.001.800	602.759
Overført resultat		624.091	383.614
Egenkapital i alt		1.750.891	1.111.373
Hensættelse til udskudt skat		282.560	0
Hensatte forpligtelser i alt		282.560	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.467.825	6.723.114
Gæld til banker		377.791	424.774
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.845.616	7.147.888
Gæld til realkreditinstitutter		304.759	265.457
Gæld til banker		442.030	456.259
Modtagne forudbetalinger fra kunder		313.285	259.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser		215.142	140.314
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		105.655	11.156
Skyldig selskabsskat		71.200	72.288
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		21.270	10.671
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.473.341	1.215.780
Gældsforpligtelser i alt		8.318.957	8.363.668
Passiver i alt		10.352.408	9.475.041

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	58.407	84.642
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	11.685	3.931
	70.092	88.573

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Skat af årets resultat	71.200	72.288
Regulering tidligere år	0	0
	71.200	72.288

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8.646.369	107.592
Årets tilgang	209.271	0
Kostpris ultimo	8.855.640	107.592
Opskrivninger primo	602.759	0
Årets op- og nedskrivninger	681.601	0
Opskrivninger ultimo	1.284.360	0
Afskrivninger primo	0	-96.260
Årets af- og nedskrivninger	0	-5.546
Af- og nedskrivning ultimo	0	-101.806
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.140.000	5.786

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme indregnes i regnskabet til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet i henhold til afkastmetoden. Den anvendte kapitaliseringsfaktor udgør 5,5-6,0%. En ændring af kapitaliseringsfaktoren på 0,5 point vil medføre en samlet ændring af den beregnede dagsværdi på t.kr. 850. Der har ikke medvirket eksterne vurderingsmænd ved fastlæggelsen af dagsværdien

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskab for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter på udbytter, renter og royaltyskat.

Der er indgået nedenstående lejeaftaler for inventar og driftsmidler. med resterende leasingforpligtelse på kr. 61.528.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebreve kr. 2.000.000, kr. 700.000 samt kr. 100.000 med pant i fast ejendom.

Realkreditpantebreve, oprindeligt kr. 7.690.000 med restgæld kr. 6.553.987.

Ejendommene er bogført til kr. 10.140.000.