

J. A. BO ApS

Skibsted Østergade 10
9293 Kongerslev

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

14/06/2016

Johnny Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

J. A. BO ApS
Skibsted Østergade 10
9293 Kongerslev

Telefonnummer: 23803757
Fax: 98332317

CVR-nr: 12531044
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

3H Revision, Statsautoriseret revisor
Gøteborgvej 6
9200 Aalborg SV
DK Danmark

CVR-nr: 98088857
P-enhed: 1002871507

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for J. A. BO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongerslev, den 03/06/2016

Direktion

Johnny Andersen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i J. A. BO ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J. A. BO ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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 handlinger 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Dagsværdien af selskabets ejendomme er af selskabets ledelse fastsat til kontant anskaffelsessum tillagt forbedringer. Dagsværdien er ikke sandsynliggjort eller dokumenteret, hvorfor vi ikke har grundlag for at vurdere disse. Som følge heraf tager vi forbehold for den indregnede værdi af selskabets ejendomme.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aalborg SV, 03/06/2016

Hans Henrik Hansen
Statsautoriseret Revisor
3H Revision, Statsautoriseret revisor
CVR: 98088857

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 har ikke været konstateret usikkerhed ved indregning og måling af indtægter og udgifter i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for J. A. BO ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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.

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 nettorealiseringsværdien 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 færdiggørelsesomkostninger 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 med lige store beløb hvert år.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		707.611	500.453
Personaleomkostninger	1	-88.573	-13.334
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-98.526	-131.774
Resultat af ordinær primær drift		520.512	355.345
Andre finansielle indtægter		9	0
Øvrige finansielle omkostninger		-232.366	-242.295
Ordinært resultat før skat		288.155	113.050
Skat af årets resultat	2	-72.288	-15.099
Årets resultat		215.867	97.951
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		215.867	97.951
I alt		215.867	97.951

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		9.249.128	9.094.538
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		11.332	31.341
Materielle anlægsaktiver i alt	3	9.260.460	9.125.879
Andre tilgodehavender		211.987	214.984
Finansielle anlægsaktiver i alt		211.987	214.984
Anlægsaktiver i alt		9.472.447	9.340.863
Fremstillede varer og handelsvarer		0	4.098
Varebeholdninger i alt		0	4.098
Andre tilgodehavender		2.594	14.049
Tilgodehavender i alt		2.594	14.049
Omsætningsaktiver i alt		2.594	18.147
Aktiver i alt		9.475.041	9.359.010

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Andre reserver		602.759	602.759
Overført resultat		383.614	167.747
Egenkapital i alt	4	1.111.373	895.506
Gæld til realkreditinstitutter		6.723.114	6.509.053
Gæld til banker		424.774	731.644
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.147.888	7.240.697
Gæld til realkreditinstitutter		265.457	256.138
Gæld til banker		456.259	467.880
Modtagne forudbetalinger fra kunder		259.635	296.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser		140.314	149.867
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		11.156	1.272
Skyldig selskabsskat		72.288	28.107
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.671	22.594
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.215.780	1.222.807
Gældsforpligtelser i alt		8.363.668	8.463.504
Passiver i alt		9.475.041	9.359.010

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	84.642	11.715
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	3.931	1.619
	88.573	13.334

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Skat af årets resultat	72.288	28.107
Regulering tidligere år	0	-13.008
	72.288	15.099

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8.491.779	107.592
Årets tilgang	154.589	0
Kostpris ultimo	8.646.369	107.592
Opskrivninger primo	602.759	0
Opskrivninger ultimo	602.759	0
Afskrivninger primo	0	-76.251
Årets af- og nedskrivninger	0	-20.009
Af- og nedskrivning ultimo	0	-96.260
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.249.128	11.332

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	602.759	167.747	895.506
Årets resultat	0	0	215.867	215.867
Egenkapital ultimo	125.000	602.759	383.614	1.111.373

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015	2014
	kr.	kr.
DLR Kredit A/S	646.917	666.549
Nykredit A/S	5.513.737	5.711.951
Realkredit DK	450.000	450.000
Pantebreve H. 175.000	97.281	102.059
Pantebreve H. 125.000	103.103	108.163
Kursregulering prioritetsgæld	132.533	153.499
Jutlander Bank	131.932	304.614
Jutlander Bank	337.842	0
Overført til kortfristet gæld	-265.457	-256.138
	7.147.888	7.240.697

Forfalden restgæld efter 5 år kr 5.879.263, sidste år kr 6.210.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

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

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

8. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

Der er indgået leasingkontrakter med en resterende leasingforpligtigelse på kr. 139.717.