

Joma 2013 ApS
Erhvervsparken 5, 6900 Skjern

Årsrapport for
1. januar - 31. maj 2018

CVR-nr. 29 82 28 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. september 2018.

Jens-Otto Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. maj 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. maj 2018 for Joma 2013 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. maj 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 13. september 2018

Direktion

Jens-Otto Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Joma 2013 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Joma 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. maj 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. maj 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skjern, den 13. september 2018

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Kim Rune Brarup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10734

Selskabsoplysninger

Selskabet

Joma 2013 ApS
Erhvervsparken 5
6900 Skjern

CVR-nr.: 29 82 28 83
Stiftet: 16. oktober 2013
Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. maj 2018
5. regnskabsår

Direktion

Jens-Otto Andersen

Revision

Martinsen Ringkøbing-Skjern
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 130
6900 Skjern

Bankforbindelse

Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering i ejendomme til udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 67.277 kr. mod 338.713 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -39.143 kr. mod 67.690 kr. sidste år.

Årets resultat er påvirket af, at indeværende regnskabsperiode kun omfatter 5 måneder som følge af omlægning af regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Joma 2013 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

På grund af omlægning af regnskabsåret omfatter indeværende regnskabsår kun 5 måneder. Sammenligningstallene for forgående regnskabsår, som omfatter 12 måneder, er ikke tilrettet, og er dermed ikke sammenlignelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, der består af lejeindtægter samt eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

	Brugstid
Bygninger	40 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Joma 2013 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/5 2018</u>	<u>1/1 - 31/12 2017</u>
Bruttofortjeneste	67.277	338.713
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.616	-42.277
Driftsresultat	49.661	296.436
1 Øvrige finansielle omkostninger	-99.842	-210.819
Resultat før skat	-50.181	85.617
2 Skat af årets resultat	11.038	-17.927
Årets resultat	-39.143	67.690
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	67.690
Disponeret fra overført resultat	-39.143	0
Disponeret i alt	-39.143	67.690

Balance

Aktiver		<u>31/5 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	8.311.927	8.329.543
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.311.927</u>	<u>8.329.543</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.311.927</u>	<u>8.329.543</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	24.152	22.079
	Tilgodehavende selskabsskat	18.965	8.000
	Andre tilgodehavender	2.200	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.704	12.422
	Tilgodehavender i alt	<u>49.021</u>	<u>42.501</u>
	Likvide beholdninger	<u>225.070</u>	<u>215.807</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>274.091</u>	<u>258.308</u>
	Aktiver i alt	<u>8.586.018</u>	<u>8.587.851</u>

Balance

Passiver		<u>31/5 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-85.880	-46.738
	Egenkapital i alt	<u>-5.880</u>	<u>33.262</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.731.599</u>	<u>3.775.404</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.731.599</u>	<u>3.775.404</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	176.000	175.000
	Anden gæld	<u>4.684.299</u>	<u>4.604.185</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.860.299</u>	<u>4.779.185</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.591.898</u>	<u>8.554.589</u>
	Passiver i alt	<u>8.586.018</u>	<u>8.587.851</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	1/1 - 31/5 2018	1/1 - 31/12 2017	
1. Øvrige finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	99.842	210.819	
	99.842	210.819	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	-8.965	0	
Årets regulering af udskudt skat	-2.073	17.927	
	-11.038	17.927	
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018		8.486.368	
Kostpris 31. maj 2018		8.486.368	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		156.825	
Årets afskrivninger		17.616	
Af- og nedskrivninger 31. maj 2018		174.441	
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2018		8.311.927	
4. Egenkapital			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	-46.737	33.263
Årets overførte overskud eller underskud	0	-39.143	-39.143
Egenkapital 31. maj 2018	80.000	-85.880	-5.880

Anpartskapitalen består af 80 anparter á 1.000 kr. og multipla heraf.

Noter

	<u>31/5 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.907.599	3.950.404
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-176.000</u>	<u>-175.000</u>
	<u>3.731.599</u>	<u>3.775.404</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.108.053</u>	<u>3.171.832</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.001 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2018 udgør 8.312 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed er der afgivet ejerpantebrev på nominelt 500 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. maj 2018 udgør 2.249 t.kr.

7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Skjern Boligmontering Holding ApS, CVR-nr. 25 65 39 98 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.