



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2., Box 4002  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JOJA APS**  
**TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. april 2016

---

Jan Dinesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JOJA ApS Tranekærsvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 92 20 55 Stiftet: 20. september 2006 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John Skibsted Jan Dinesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2., Box 4002 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for JOJA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 26. april 2016

Direktion

---

John Skibsted

---

Jan Dinesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i JOJA ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for JOJA ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 vores opfattelse, at årsregnskabet 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 - 31. december 2015 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.

Randers, den 26. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsadministration og hermed beslægtet virksomhed, samt ejerskab af aktier og anparter i RAB II A/S, RAB III A/S, SCP Invest I A/S, Janiva ApS, Kubatur Zwei Hausverwaltungen UG og Kubatur Hausverwaltungs GmbH.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 haft et positivt resultat på 4.493 tkr. før skat, der hovedsageligt stammer fra positiv udvikling i resultater via ejerandele af selskaber.

Selskabets ledelse vurderer at resultatet er tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JOJA ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

#### **Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>479.231</b>	<b>540.091</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>479.231</b>	<b>540.091</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		4.229.909	2.314.708
Andre finansielle indtægter.....		8.573	8.174
Andre finansielle omkostninger.....		-224.720	-236.815
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.492.993</b>	<b>2.626.158</b>
Skat af årets resultat.....	1	-62.510	-77.469
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.430.483</b>	<b>2.548.689</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.729.183	1.891.178
Overført resultat.....		701.300	657.511
<b>I ALT</b> .....		<b>4.430.483</b>	<b>2.548.689</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i dattervirksomhed.....		225.669	236.264
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		12.138.573	8.398.795
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>12.364.242</b>	<b>8.635.059</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.364.242</b>	<b>8.635.059</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	21.634
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		91.250	91.250
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		768.744	562.519
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>859.994</b>	<b>675.403</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>346.969</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.206.963</b>	<b>675.403</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.571.205</b>	<b>9.310.462</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.689.240	2.960.057
Overført overskud.....		2.612.162	1.910.862
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>9.426.402</b>	<b>4.995.919</b>
Banklån.....		1.552.500	1.822.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.552.500</b>	<b>1.822.500</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	270.000	270.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	55.996
Selskabsskat.....		15.010	42.467
Anden gæld.....		2.307.293	2.123.580
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.592.303</b>	<b>2.492.043</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>4.144.803</b>	<b>4.314.543</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.571.205</b>	<b>9.310.462</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	62.510	77.469	
	<b>62.510</b>	<b>77.469</b>	

**Finansielle anlægsaktiver**

2

	Kapitalandele i dattervirksomhed	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2015.....	600.000	5.075.001
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>600.000</b>	<b>5.075.001</b>
Opskrivninger 1. januar 2015.....	-363.736	3.323.794
Udloddet resultat .....	0	-500.000
Årets opskrivninger .....	-10.595	4.239.778
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>-374.331</b>	<b>7.063.572</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>225.669</b>	<b>12.138.573</b>

**Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Kubatur Zwei Hausverwaltungen UG, Tyskland..	300.892	-14.127	75 %

**Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Kubatur Hausverwaltungs GmbH, Tyskland.....	143.366	-30.110	50 %
RAB II A/S.....	86.337.050	41.553.420	5 %
RAB III A/S.....	23.238.621	1.649.919	17 %
SCP Invest I A/S.....	11.928.280	2.886.095	10 %
Janiva ApS.....	15.792.688	8.068.809	20 %

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>3</b>
	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	2.960.057	1.910.862	4.995.919	
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.729.183	701.300	4.430.483	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>6.689.240</b>	<b>2.612.162</b>	<b>9.426.402</b>	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	2.092.500	1.822.500	270.000	472.500	
	<b>2.092.500</b>	<b>1.822.500</b>	<b>270.000</b>	<b>472.500</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
Ingen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Selskabets aktier i associerede selskaber er pantsat til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut. Bogført værdi udgør 7.032 tkr. pr. 31. december 2015					