



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

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

**JOJA APS**

**C/O JS EJENDOMSFORMIDLING OG ADM,  
TRANEKÆRSVEJ 9, 8920 RANDERS NV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. juni 2021**

---

**John Skibsted**

**CVR-NR. 29 92 20 55**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JOJA ApS c/o JS Ejendomsformidling og Adm 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. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 23. juni 2021

Direktion:

\_\_\_\_\_  
John Skibsted

\_\_\_\_\_  
Jan Dinesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i JOJA ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JOJA ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Randers, den 23. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

Søren Busch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46256

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2020 haft et positivt resultat på 2.466 tkr. før skat.

Selskabets ledelse vurderer at resultatet er tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>44.240</b>	<b>45.477</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	1	755.898	3.587.981
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		1.665.520	702.308
Andre finansielle indtægter.....		31.317	35.136
Andre finansielle omkostninger.....		-30.761	-56.558
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.466.214</b>	<b>4.314.344</b>
Skat af årets resultat.....	2	-9.856	-8.536
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.456.358</b>	<b>4.305.808</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	600.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		755.898	3.587.981
Overført resultat.....		700.460	117.827
<b>I ALT</b> .....		<b>2.456.358</b>	<b>4.305.808</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i dattervirksomhed.....		820.554	1.014.821
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		12.448.769	12.006.582
Andre værdipapirer.....		9.328.543	7.663.021
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>22.597.866</b>	<b>20.684.424</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.597.866</b>	<b>20.684.424</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		101.429	35.503
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		149.702	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		215.125	401.392
Andre tilgodehavender.....		1.399.488	1.236.295
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.144	13.464
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.867.888</b>	<b>1.686.654</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>7.877</b>	<b>2</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.875.765</b>	<b>1.686.656</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.473.631</b>	<b>22.371.080</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.705.635	9.457.712
Overført overskud.....		12.413.745	11.413.285
Forslag til udbytte.....		1.000.000	600.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>23.244.380</b>	<b>21.595.997</b>
Banklån.....		202.500	472.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>202.500</b>	<b>472.500</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		270.000	290.083
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		261.346	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		475.000	0
Anden gæld.....		20.405	12.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.026.751</b>	<b>302.583</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.229.251</b>	<b>775.083</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.473.631</b>	<b>22.371.080</b>
 Eventualposter mv.	 5		
Medarbejderforhold	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	9.457.712	11.413.285	600.000	21.595.997
Forslag til resultatdisponering.....		755.898	700.460	1.000.000	2.456.358
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-600.000	-600.000
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Andre reg. af indre værdi.....		-207.975			-207.975
<b>Overførsler</b>					
Modt./dekl. udbytte.....		-300.000	300.000		0
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>9.705.635</b>	<b>12.413.745</b>	<b>1.000.000</b>	<b>23.244.380</b>

## NOTER

				Note
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>				<b>1</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		13.709	268.408	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		742.189	3.319.573	
		<b>755.898</b>	<b>3.587.981</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		9.856	8.536	
		<b>9.856</b>	<b>8.536</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>3</b>
	Kapitalandele i dattervirksom- hed	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2020.....	688.690	2.875.000	2.000.000	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>688.690</b>	<b>2.875.000</b>	<b>2.000.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2020.....	326.131	9.131.582	5.663.021	
Udloddet resultat .....	0	-300.000	0	
Årets værdireguleringer .....	13.708	742.187	1.665.522	
Egenkapitalbevægelser.....	-207.975	0	0	
<b>Værdireguleringer 31. december 2020.....</b>	<b>131.864</b>	<b>9.573.769</b>	<b>7.328.543</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..</b>	<b>820.554</b>	<b>12.448.769</b>	<b>9.328.543</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>4</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Banklån.....	472.500	270.000	0	742.500
	<b>472.500</b>	<b>270.000</b>	<b>0</b>	<b>742.500</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har stillet kaution for associeret virksomheds bankmellemværende, maks. 0,5 mio. kr.				
<b>Medarbejderforhold</b>				<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JOJA ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### 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.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtageelsesmetoden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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 anskaffelseskostprisen.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatter.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.