

# **JO EJENDOMME ApS**

Herredsfogedvej 29  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**09/05/2018**

---

**Jens Jørgen Olsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JO EJENDOMME ApS Herredsfogedvej 29 4000 Roskilde
	CVR-nr: 31370795 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V DK Danmark
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET EVAN KLARHOLT REGISTRERET REVISOR FRR Riskær 5 2765 Smørum DK Danmark CVR-nr: 10686504 P-enhed: 1012666116

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet er vores ansvar.

Der er, efter direktionens skøn, ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Årsregnskabet er ikke revideret, og virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Roskilde, den 07/05/2018

**Direktion**

Jens-Jørgen Olsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til direktionen i JO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorers Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Smørum, 08/05/2018

Evan Klarholt , mne7423

Reg. revisor

REVISIONSFIRMAET EVAN KLARHOLT REGISTRERET REVISOR FRR

CVR: 10686504

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og forventer at udviklingen vil fortsætte i det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er, efter direktionens skøn, ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Opgørelse af omsætningen til brug for vurdering af størrelsesgrænser udgøres nu af nettoomsætningen, tillagt finansielle indtægter og investeringsindtægter.

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 oprindeligt 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.

Væsentlige fejl rettes over egenkapitalen.

Alle beløb i regnskabet er opgjort i DKR.

## Resultatopgørelse

### Bruttoomsætning

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, ændring af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres excl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes linært i takt med at serviceydelserne leveres.

Omkostninger til råvarer og vareforbrug indregnes i kostprisen for egen-fremstillede anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, gevinst/tab på salg af driftsmidler m.v.

## Finansielle poster

Finansielle poster indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og 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.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningerne på bygningen foretages over den forventet levetid reduceret med forventet scrapværdi. Forventet levetid på bygningerne er 50 år.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi (scrapværdi) eller afsluttet brugstid.

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

Bygninger: 50 år

Anlægsaktiver, driftsmateriel og inventar: 4-6 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje til tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderet på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.



Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Skyldig deposita**

Deposita måles til kostprisen.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. 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 a'conto skatter.

Indregnet skatteaktiv måles og indregnes, når det er sandsynligt, at virksomheden vil realisere tilstrækkelig skattemæssig overskud indenfor en kort årrække, hvor det skattemæssige fremførbare underskud kan udnyttes.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternativ beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 skal som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gæld i øvrigt er målt til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>377.806</b>	<b>439.027</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-69.142	-69.142
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>308.664</b>	<b>369.885</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-62.704	-83.519
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>245.960</b>	<b>286.366</b>
Skat af årets resultat .....	1	-70.535	-77.854
<b>Årets resultat</b> .....		<b>175.425</b>	<b>208.512</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		175.425	208.512
<b>I alt</b> .....		<b>175.425</b>	<b>208.512</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		6.738.594	6.807.736
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.738.594</b>	<b>6.807.736</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.738.594</b>	<b>6.807.736</b>
Tilgodehavende skat .....		0	1.650
Andre tilgodehavender .....		2.254.333	2.233.334
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.254.333</b>	<b>2.234.984</b>
Likvide beholdninger .....		693.068	414.923
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.947.401</b>	<b>2.649.907</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.685.995</b>	<b>9.457.643</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	125.000	125.000
Overført resultat .....		4.879.699	4.704.274
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.004.699</b>	<b>4.829.274</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.470.000	4.470.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.470.000</b>	<b>4.470.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.700	10.600
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		66.196	49.769
Periodeafgrænsningsposter .....		134.400	0
Deposita .....		0	98.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>211.296</b>	<b>158.369</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.681.296</b>	<b>4.628.369</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.685.995</b>	<b>9.457.643</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	68.948	77.836
Renter skat	1.083	-0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	504	18
	<b>70.535</b>	<b>77.854</b>

## 2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ledelsen har erklæret, at selskabets samtlige forpligtelser, herunder eventualforpligtelser, fremgår af årsrapporten.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i bygninger opført under aktivposten "grund og bygninger" til sikkerhed af gældsposten opført under gæld til kreditinstitutter.  
Herudover har selskabet ikke afgivet yderligere sikkerhedsstillelser.