



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

JOMACA APS

C/O POUL HANSEN, HAVRETOFTEN 12, 2800 KGS. LYNGBY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. marts 2020

Poul Jørgen Hansen

CVR-NR. 31 86 00 40

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jomaca ApS c/o Poul Hansen Havretoften 12 2800 Kgs. Lyngby
	CVR-nr.: 31 86 00 40 Stiftet: 2. februar 2009 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Jørgen Hansen Carsten Engelborg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Jomaca 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 2. marts 2020

Direktion:

Poul Jørgen Hansen

Carsten Engelborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Jomaca ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jomaca ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

København, den 2. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsinvestering, ejendomsudlejning samt skovbrugsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2019 beregnet på baggrund af de offentliggjort salgspriser pr. kvm. i henhold til Boliga.dk.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 2.237.078 mod DKK 1.545.353 for perioden 1. januar - 31. december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 28.800.407.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.666.819	2.152.431
Personaleomkostninger.....	1	-146.426	-138.085
Af- og nedskrivninger.....		0	-10.897
Andre driftsindtægter og -omkostninger.....		279.330	-28.717
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		992.035	0
DRIFTSRESULTAT.....		2.791.758	1.974.732
Andre finansielle indtægter.....	2	190.834	203.233
Andre finansielle omkostninger.....	3	-298.489	-314.527
RESULTAT FØR SKAT.....		2.684.103	1.863.438
Skat af årets resultat.....	4	-447.025	-318.085
ÅRETS RESULTAT.....		2.237.078	1.545.353
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.237.078	1.545.353
I ALT.....		2.237.078	1.545.353

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		32.150.000	48.561.970
Materielle anlægsaktiver.....	5	32.150.000	48.561.970
ANLÆGSAKTIVER.....		32.150.000	48.561.970
Andre tilgodehavender.....		2.208.143	2.272.501
Periodeafgrænsningsposter.....		16.694.660	0
Tilgodehavender.....		18.902.803	2.272.501
Likvide beholdninger.....		956.132	212.115
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		19.858.935	2.484.616
AKTIVER.....		52.008.935	51.046.586

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		28.675.407	26.438.328
EGENKAPITAL.....	6	28.800.407	26.563.328
Hensættelse til udskudt skat.....		1.904.675	3.137.989
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.904.675	3.137.989
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.298.163	17.283.609
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.624.409	1.387.843
Anden gæld.....		5.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	18.927.572	18.671.452
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	91.456	165.266
Selskabsskat.....		1.680.339	1.536.566
Anden gæld.....		604.486	971.985
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.376.281	2.673.817
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.303.853	21.345.269
PASSIVER.....		52.008.935	51.046.586
 Eventualposter mv.	 8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	125.517	119.068	
Pensioner.....	1.986	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.268	0	
Andre personaleomkostninger.....	10.655	19.017	
	146.426	138.085	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	190.834	203.233	
	190.834	203.233	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	298.489	314.527	
	298.489	314.527	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.680.339	1.536.566	
Regulering af udskudt skat.....	-1.233.314	-1.218.481	
	447.025	318.085	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		34.298.385	
Tilgang.....		497.980	
Afgang.....		-11.303.976	
Kostpris 31. december 2019.....		23.492.389	
Opskrivninger 1. januar 2019.....		14.263.588	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		-6.598.011	
Årets opskrivninger		992.034	
Opskrivninger 31. december 2019.....		8.657.611	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		32.150.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for boligejendomme:

Investerings ejendommene består af 18 ejerlejligheder som er udlejet til boligformål. Alle lejlighederne er udlejet på korttids kontrakter. Lejlighedernes beliggenhed er fordelt med 2 lejligheder i Charlottenlund, 4 lejligheder i Nærum, 5 lejligheder i Kgs. Lyngby og 7 lejligheder i Søborg. Lejlighederne fastsættes individuelt på basis af de offentlige gennemsnitlige salgspriser for sammenlignelige ejendomme.

Charlottenlund:

Da begge lejlighederne er sammenlignelige er dagsværdien pr. 31. december 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 37 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommene er på gennemsnitligt 54 kvm, hvilket svarer til en gennemsnitlig handelspris på 1,9 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Nærum:

Da alle 4 lejlighederne er sammenlignelige er dagsværdien pr. 31. december 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 24 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommene er på gennemsnitligt 62 kvm, hvilket svarer til en gennemsnitlig handelspris på 1,5 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Kgs. Lyngby:

Da alle 5 lejlighederne er sammenlignelige er dagsværdien pr. 31. december 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 33 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommene er på gennemsnitligt 65 kvm, hvilket svarer til en gennemsnitlig handelspris på 2,1 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Søborg:

Da alle 7 lejlighederne er sammenlignelige er dagsværdien pr. 31. december 2019 baseret på en gennemsnitlig kvm pris på 30 tkr. for sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område. Ejendommene er på gennemsnitligt 58 kvm, hvilket svarer til en gennemsnitlig handelspris på 2,0 mio. kr. I den udstrækning de gennemsnitlige salgspriser ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	26.438.329	26.563.329
Forslag til resultatdisponering.....		2.237.078	2.237.078
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	28.675.407	28.800.407

Langfristede gældsforpligtelser	7
----------------------------------------	----------

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	14.389.619	91.456	13.634.901	17.448.875	165.266
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.624.409	0	0	1.387.843	0
Anden gæld.....	5.000	0	0	0	0
	19.019.028	91.456	13.634.901	18.836.718	165.266

Eventualposter mv.	8
---------------------------	----------

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Engelborg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
----------------------------------------------	----------

Til sikkerhed for ejerforeninger og realkreditinstitutter er det givet pant i ejendommene for i alt t.kr. 14.648. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 32.150.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jomaca ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab/fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Investeringsejendomme

Fortjeneste eller tab ved salg 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 driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af de offentliggjorte gennemsnits salgspriser i henhold til Boliga.dk.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.