



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

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 2020 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 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.

Kgs. Lyngby, den 12. april 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 12. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2020 udviser et resultat på DKK 2.400.686 mod DKK 2.237.078 for perioden 1. januar - 31. december 2019. Balancen viser en egenkapital på DKK 31.201.092.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.699.486	2.280.513
Personaleomkostninger.....	1	-148.073	-146.426
Af- og nedskrivninger.....		-52.368	0
Andre driftsomkostninger.....		-52.557	-334.364
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.642.871	992.035
DRIFTSRESULTAT		3.089.359	2.791.758
Andre finansielle indtægter.....	2	125.821	190.834
Andre finansielle omkostninger.....	3	-214.582	-298.489
RESULTAT FØR SKAT		3.000.598	2.684.103
Skat af årets resultat.....	4	-599.912	-447.025
ÅRETS RESULTAT		2.400.686	2.237.078
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.400.686	2.237.078
I ALT		2.400.686	2.237.078

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		15.182.152	0
Investeringsjendomme.....		27.800.000	32.150.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	42.982.152	32.150.000
ANLÆGSAKTIVER.....		42.982.152	32.150.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.459.656	0
Andre tilgodehavender.....		1.694.158	2.208.143
Periodeafgrænsningsposter.....		4.050.950	16.694.660
Tilgodehavender.....		12.204.764	18.902.803
Likvide beholdninger.....		160.942	956.132
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.365.706	19.858.935
AKTIVER.....		55.347.858	52.008.935

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		31.076.092	28.675.407
EGENKAPITAL.....		31.201.092	28.800.407
Hensættelse til udskudt skat.....		1.722.830	1.904.675
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.722.830	1.904.675
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.000.000	14.298.163
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	4.624.409
Anden gæld.....		15.000	5.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	21.015.000	18.927.572
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	91.456
Selskabsskat.....		781.757	1.680.339
Anden gæld.....		627.179	604.486
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.408.936	2.376.281
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		22.423.936	21.303.853
PASSIVER.....		55.347.858	52.008.935
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	28.675.406	28.800.406
Forslag til resultatdisponering.....		2.400.686	2.400.686
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	31.076.092	31.201.092

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	130.000	125.517	
Pensioner.....	0	1.986	
Andre omkostninger til social sikring.....	725	8.268	
Andre personaleomkostninger.....	17.348	10.655	
	148.073	146.426	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	125.821	190.834	
	125.821	190.834	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	214.582	298.489	
	214.582	298.489	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	781.757	1.680.339	
Regulering af udskudt skat.....	-181.845	-1.233.314	
	599.912	447.025	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	0	23.492.389	
Tilgang.....	15.218.800	3.056.603	
Afgang.....	0	-6.468.469	
Kostpris 31. december 2020.....	15.218.800	20.080.523	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	0	8.657.612	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....	0	-2.581.006	
Årets opskrivninger.....	0	1.642.871	
Opskrivninger 31. december 2020.....	0	7.719.477	
Årets afskrivninger.....	36.648	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	36.648	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	15.182.152	27.800.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for boligejendomme:

Investeringsjendommene består 14 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 3 lejligheder i Søborg. Lejlighederne opgøres individuelt på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Charlottenlund:

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2020 er der benyttet en forrentningsprocent på henholdsvis 3,25% og 4,50%. Årets dagsværdiregulering er samlet 122 tkr. og dagsværdien pr. 31. december 2020 er 4.350 tkr. Driftsafkastet udgør t.kr. 145.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis 4.051 t.DKK og 4.649 t.DKK.

Nærum:

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2020 er der benyttet en forrentningsprocent på henholdsvis 4,50% og 5,00%. Årets dagsværdiregulering er samlet 334 tkr. og dagsværdien pr. 31. december 2020 er 6.650 tkr. Driftsafkastet udgør t.kr. 317.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis 6.310 t.DKK og 6.994 t.DKK.

Kgs. Lyngby:

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2020 er der benyttet en forrentningsprocent mellem 3,25% og 4,50%. Årets dagsværdiregulering er samlet 536 tkr. og dagsværdien pr. 31. december 2020 er 11.550 tkr. Driftsafkastet udgør t.kr. 412.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis 10.823 t.DKK og 12.396 t.DKK.

Søborg:

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2020 er der benyttet en forrentningsprocent mellem 3,75% og 5,00%. Årets dagsværdiregulering er samlet 651 tkr. og dagsværdien pr. 31. december 2020 er 5.250 tkr. Driftsafkastet udgør t.kr. 195.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25%, kan dagsværdien af investeringsjendommene opgøres til henholdsvis 4.941 t.DKK og 5.563 t.DKK.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2020			31/12 2019	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	21.000.000	0	20.738.169	14.389.619	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	4.624.409	
Anden gæld.....	15.000	0	15.000	5.000	
	21.015.000	0	20.753.169	19.019.028	
 Eventualposter mv.					 7
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 administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for ejerforeninger og realkreditinstitutter er det givet pant i ejendommene for i alt t.kr. 21.000. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 42.982.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jomaca 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

Generelt

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

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

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygningermåles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og skov arealer.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttede brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

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.

Investeringsjendomme:

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.