

JOE ApS
Magnoliavej 10
5250 Odense SV
CVR-nr. 32670253

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.02.2017

Dirigent

Navn: Jens Olaf Erichsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JOE ApS
Magnoliavej 10
5250 Odense SV

CVR-nr.: 32670253
Stiftet: 22.01.2010
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 63170621
Telefax: 66170912

Direktion

Jens Olaf Erichsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for JOE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 02.02.2017

Direktion

Jens Olaf Erichsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JOE ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JOE ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 02.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom til beboelse og erhverv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 1.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.274.353	2.080.048
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(63.831)
Personaleomkostninger	2	(719.858)	(213.574)
Af- og nedskrivninger	3	(3.475)	(3.475)
Driftsresultat		2.551.020	1.799.168
Andre finansielle indtægter	4	154.371	199.973
Andre finansielle omkostninger	5	(169.583)	(181.760)
Resultat før skat		2.535.808	1.817.381
Skat af årets resultat	6	(160.260)	(161.866)
Årets resultat		2.375.548	1.655.515
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.600.000
Overført resultat		875.548	55.515
		2.375.548	1.655.515

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		56.093.109	58.606.683
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.792	44.267
Materielle anlægsaktiver	7	<u>56.133.901</u>	<u>58.650.950</u>
Anlægsaktiver		<u>56.133.901</u>	<u>58.650.950</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106	109.968
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		333.955	0
Andre tilgodehavender		1.750.000	853.245
Periodeafgrænsningsposter		15.734	16.525
Tilgodehavender		<u>2.099.795</u>	<u>979.738</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.426.137	418.924
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.426.137</u>	<u>418.924</u>
Likvide beholdninger		<u>1.194.408</u>	<u>695.249</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.720.340</u>	<u>2.093.911</u>
Aktiver		<u>60.854.241</u>	<u>60.744.861</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		43.337.808	42.462.260
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.500.000</u>	<u>1.600.000</u>
Egenkapital		<u>44.917.808</u>	<u>44.142.260</u>
Udskudt skat	9	<u>5.761.466</u>	<u>6.108.511</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.761.466</u>	<u>6.108.511</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.693.200	7.927.239
Anden gæld		<u>1.474.248</u>	<u>1.466.523</u>
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>9.167.448</u>	<u>9.393.762</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	224.988	222.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.092	195.451
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	43.510
Skyldig selskabsskat		507.305	392.637
Anden gæld		<u>252.134</u>	<u>245.918</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.007.519</u>	<u>1.100.328</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.174.967</u>	<u>10.494.090</u>
Passiver		<u>60.854.241</u>	<u>60.744.861</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	42.462.260	1.600.000	44.142.260
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.600.000)	(1.600.000)
Årets resultat	0	875.548	1.500.000	2.375.548
Egenkapital ultimo	80.000	43.337.808	1.500.000	44.917.808

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommenes værdi er fastlagt med udgangspunkt i en afkastbaseret model og heraf kapitalværdi i den udstrækning, der er sket væsentlige ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse kunne ændre sig.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	690.848	164.210
Andre omkostninger til social sikring	1.470	1.468
Andre personaleomkostninger	27.540	47.896
	719.858	213.574
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.475	3.475
	3.475	3.475
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	20.407
Renteindtægter i øvrigt	74.114	48.324
Dagsværdireguleringer	71.206	128.958
Øvrige finansielle indtægter	9.051	2.284
	154.371	199.973
	2016	2015
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.521	0
Renteomkostninger i øvrigt	152.494	176.240
Øvrige finansielle omkostninger	8.568	5.520
	169.583	181.760

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	507.305	392.637
Ændring af udskudt skat	42.861	23.865
Regulering vedrørende tidligere år	0	4.285
Effekt af ændrede skattesatser	<u>(389.906)</u>	<u>(258.921)</u>
	<u>160.260</u>	<u>161.866</u>
		Andre
		anlæg,
	Investerings	drifts-
	-	materiel og
	ejendomme	inventar
	kr.	kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	64.284.151	52.375
Tilgange	2.445.422	0
Afgange	<u>(4.958.996)</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>61.770.577</u>	<u>52.375</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(8.108)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(3.475)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(11.583)</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>(5.677.468)</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(5.677.468)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>56.093.109</u>	<u>40.792</u>

Selskabets investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt i dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,8% pr. 31. december 2016 (4,4% pr. 31. december 2015). En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 5,6 mio. kr.

Investeringsejendomme, som er under ombygning, reovering mv., optages til den faktiske kostpris, da det ikke er muligt at opgøre dagsværdien. Indregning til dagsværdi vil ske, når der er grundlag herfor.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af investeringsejendommernes dagsværdi.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
A-anparter	10	100	1.000
B-anparter	790	100	79.000
	<u>800</u>		<u>80.000</u>

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.802.000	6.154.337
Gældsforpligtelser	(40.534)	(45.826)
	<u>5.761.466</u>	<u>6.108.511</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	224.988	222.812	7.693.200	6.079.851
Anden gæld	0	0	1.474.248	0
	<u>224.988</u>	<u>222.812</u>	<u>9.167.448</u>	<u>6.079.851</u>

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JOE Holding 1 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.750.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at disse forfalder.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.