

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

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2016

Dirigent

Navn: Jens Olaf Erichsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JOE ApS
Magnoliavej 10
5250 Odense SV

CVR-nr.: 32670253
Stiftet: 22.01.2010
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.02.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 22.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets finansielle stilling 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 regnskabsnote 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

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 og 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klar-
gøring 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 proventuet 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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.080.049	2.716.481
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(63.831)	(72.608)
Personaleomkostninger	2	(213.574)	(169.660)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(3.475)</u>	<u>(3.475)</u>
Driftsresultat		1.799.169	2.470.738
Andre finansielle indtægter	4	199.972	373.288
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(181.760)</u>	<u>(198.859)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.817.381	2.645.167
Skat af ordinært resultat	6	<u>(161.866)</u>	<u>(510.511)</u>
Årets resultat		<u>1.655.515</u>	<u>2.134.656</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.600.000	2.100.000
Overført resultat		<u>55.515</u>	<u>34.656</u>
		<u>1.655.515</u>	<u>2.134.656</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		58.606.683	56.592.722
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.267	12.742
Materielle anlægsaktiver	7	<u>58.650.950</u>	<u>56.605.464</u>
Anlægsaktiver		<u>58.650.950</u>	<u>56.605.464</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		109.968	57.963
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.655.573
Andre tilgodehavender		853.244	891.768
Periodeafgrænsningsposter		16.526	10.316
Tilgodehavender		<u>979.738</u>	<u>2.615.620</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		418.924	1.277.914
Værdipapirer og kapitalandele		<u>418.924</u>	<u>1.277.914</u>
Likvide beholdninger		<u>695.249</u>	<u>1.283.982</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.093.911</u>	<u>5.177.516</u>
Aktiver		<u>60.744.861</u>	<u>61.782.980</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	8	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		42.462.260	42.406.745
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.600.000	2.100.000
Egenkapital		<u>44.142.260</u>	<u>44.586.745</u>
Udskudt skat	9	6.108.511	6.343.567
Hensatte forpligtelser		<u>6.108.511</u>	<u>6.343.567</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.927.239	8.084.907
Anden gæld		1.466.523	1.442.937
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>9.393.762</u>	<u>9.527.844</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	222.812	203.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.451	104.460
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.510	0
Skyldig selskabsskat		392.637	615.927
Anden gæld		245.918	401.281
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.100.328</u>	<u>1.324.824</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.494.090</u>	<u>10.852.668</u>
Passiver		<u>60.744.861</u>	<u>61.782.980</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	42.406.745	2.100.000	44.586.745
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.100.000)	(2.100.000)
Årets resultat	0	55.515	1.600.000	1.655.515
Egenkapital ultimo	80.000	42.462.260	1.600.000	44.142.260

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.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	164.210	139.306
Andre omkostninger til social sikring	1.468	360
Andre personaleomkostninger	47.896	29.994
	213.574	169.660
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.475	3.475
	3.475	3.475
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.407	75.896
Renteindtægter i øvrigt	48.324	30.847
Dagsværdireguleringer	128.958	197.995
Øvrige finansielle indtægter	2.283	68.550
	199.972	373.288
	2015	2014
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	176.240	196.124
Øvrige finansielle omkostninger	5.520	2.735
	181.760	198.859

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
6. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	392.637	615.927
Ændring af udskudt skat	23.865	23.564
Regulering vedrørende tidligere år	4.285	0
Effekt af ændrede skattesatser	(258.921)	(128.980)
	<u>161.866</u>	<u>510.511</u>
	<u>Investerings-</u>	<u>Andre anlæg,</u>
	<u>ejendomme</u>	<u>driftsmateriel</u>
	<u>kr.</u>	<u>og inventar</u>
		<u>kr.</u>
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	62.270.190	17.375
Tilgange	2.013.961	35.000
Kostpris ultimo	<u>64.284.151</u>	<u>52.375</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(4.633)
Årets afskrivninger	0	(3.475)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(8.108)</u>
Dagsværdireguleringer primo	(5.677.468)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(5.677.468)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>58.606.683</u>	<u>44.267</u>

Selskabets investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør ca. 4,4% pr. 31.12.2015 (4,7% pr. 31.12.2014). En forøgelse af det gennemsnitlige afkastkrav med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med ca. 5,8 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af investeringsejendommenes dagsværdier.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
A-anparter	1	1.000,00	1.000
B-anparter	79	1.000,00	79.000
	<u>80</u>		<u>80.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	6.154.337	6.376.084
Gældsforpligtelser	(45.826)	(32.517)
	<u>6.108.511</u>	<u>6.343.567</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	203.156	222.812	7.927.239	6.829.202
Anden gæld	0	0	1.466.523	0
	<u>203.156</u>	<u>222.812</u>	<u>9.393.762</u>	<u>6.829.202</u>

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JOE Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 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.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.750.000 kr.