

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

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2018

Dirigent

Navn: Jens Olaf Erichsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JOE ApS

Magnoliavej 10

5250 Odense SV

CVR-nr.: 32670253

Stiftet: 22.01.2010

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 63170621

Direktion

Jens Olaf Erichsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 05.02.2018

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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.

Kolding, den 05.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 29393

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, som pr. statusdagen udgør 56.093 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen herom i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.457 t.kr., jf. omtale herom i note 7.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.610.120	3.274.353
Personaleomkostninger	2	(703.339)	(719.858)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(3.475)</u>	<u>(3.475)</u>
Driftsresultat		1.903.306	2.551.020
Andre finansielle indtægter	4	186.960	154.371
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(169.639)</u>	<u>(169.583)</u>
Resultat før skat		1.920.627	2.535.808
Skat af årets resultat	6	<u>(414.336)</u>	<u>(160.260)</u>
Årets resultat		<u>1.506.291</u>	<u>2.375.548</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.500.000
Overført resultat		<u>506.291</u>	<u>875.548</u>
		<u>1.506.291</u>	<u>2.375.548</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		56.093.109	56.093.109
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.317	40.792
Materielle anlægsaktiver	7	<u>56.130.426</u>	<u>56.133.901</u>
Anlægsaktiver		<u>56.130.426</u>	<u>56.133.901</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	106
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	333.955
Andre tilgodehavender		1.796.968	1.750.000
Periodeafgrænsningsposter		19.736	15.734
Tilgodehavender		<u>1.816.704</u>	<u>2.099.795</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.506.603	1.426.137
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.506.603</u>	<u>1.426.137</u>
Likvide beholdninger		<u>1.483.569</u>	<u>1.194.408</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.806.876</u>	<u>4.720.340</u>
Aktiver		<u>60.937.302</u>	<u>60.854.241</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		43.844.099	43.337.808
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.500.000
Egenkapital		44.924.099	44.917.808
Udskudt skat	9	5.802.514	5.761.466
Hensatte forpligtelser		5.802.514	5.761.466
Gæld til realkreditinstitutter		7.456.964	7.693.200
Deposita		1.539.862	1.474.248
Langfristede gældsforpligtelser	10	8.996.826	9.167.448
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	227.185	224.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser		144.559	23.092
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.067	0
Skyldig selskabsskat		373.288	507.305
Anden gæld		247.714	252.134
Periodeafgrænsningsposter		175.050	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.213.863	1.007.519
Gældsforpligtelser		10.210.689	10.174.967
Passiver		60.937.302	60.854.241
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	43.337.808	1.500.000	44.917.808
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.500.000)	(1.500.000)
Årets resultat	0	506.291	1.000.000	1.506.291
Egenkapital ultimo	80.000	43.844.099	1.000.000	44.924.099

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravene med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.457 t.kr., jf. omtale herom i note 7.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	675.993	690.848
Andre omkostninger til social sikring	1.476	1.470
Andre personaleomkostninger	25.870	27.540
	703.339	719.858
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.475	3.475
	3.475	3.475
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	97.443	74.114
Dagsværdireguleringer	80.466	71.206
Øvrige finansielle indtægter	9.051	9.051
	186.960	154.371
	2017	2016
	kr.	kr.
5. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	16.722	8.521
Renteomkostninger i øvrigt	145.893	152.494
Valutakursreguleringer	22	0
Øvrige finansielle omkostninger	7.002	8.568
	169.639	169.583

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
6. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	373.288	507.305
Ændring af udskudt skat	41.048	42.861
Effekt af ændrede skattesatser	0	(389.906)
	414.336	160.260
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
7. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	61.770.577	52.375
Kostpris ultimo	61.770.577	52.375
Af- og nedskrivninger primo	0	(11.583)
Årets afskrivninger	0	(3.475)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(15.058)
Dagsværdireguleringer primo	(5.677.468)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.677.468)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.093.109	37.317

Selskabets investeringsejendomme består af følgende ejendomstyper:

- Beboelsesejendomme beliggende i København og Middelfart
- Kombineret erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende i København
- Erhvervsejendomme beliggende i Odense

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Beboelsesejendomme 4,20% (31.12.2016: 3,30%)
- Kombineret erhvervs- og beboelsesejendomme 4,20% (31.12.2016: 3,30%)
- Erhvervsejendomme 9,75% (31.12.2016: 10,00%)

Det gennemsnitlige afkastkrav på selskabets investeringsejendomme udgør 4,40% pr. 31.12.2017 (4,85% pr. 31.12.2016).

Noter

Investeringsejendomme, som står tomme, er under ombygning, renovering 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 er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.457 t.kr.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand i forbindelse med vurderingen af selskabets investerings- ejendomme.

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

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.840.677	5.802.000
Gældsforpligtelser	(38.163)	(40.534)
	5.802.514	5.761.466

Bevægelser i året

Primo	5.761.466
Indregnet i resultatopgørelsen	41.048
Ultimo	5.802.514

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	227.185	224.988	7.456.964	5.386.135
Deposita	0	0	1.539.862	0
	227.185	224.988	8.996.826	5.386.135

Noter

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JOE Holding 1 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.