

# **Ejendomsselskabet JO ApS**

**C/O John Olsen, PorcelænsHAVEN 4E, 2. th, 2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 33 35 16 15**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2024.

---

**John Olsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet JO ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. april 2024

### Direktion

John Olsen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til ledelsen i Ejendomsselskabet JO ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet JO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

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 22. april 2024

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Michael Beuchert**

statsautoriseret revisor  
mne32794

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet JO ApS  
C/O John Olsen  
PorcelænsHAVEN 4E, 2. th  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 33 35 16 15  
Stiftet: 19. november 2010  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

John Olsen, Direktør

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
StockholmSGADE 45  
2100 København Ø

### Bankforbindelse

Spar Nord

### Kapitalinteresser

SMTM Ejendomme ApS, Hellerup  
SMTM Ejendomme II ApS, Hellerup  
SMTM Ejendomme III ApS, Hellerup

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsvirksomhed, herunder investering i og drift af og handel med samme. Selskabet skal endvidere eje andele i selskaber som driver ejendomme, samt øvrige investeringer efter ledelsen beslutning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 2.109 t.kr. mod 503 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets som meget tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-30.558</b>	<b>-25</b>
Indtægter af kapitalinteresser	263.101	311
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	1.755.529	421
Andre finansielle indtægter	199.530	66
Øvrige finansielle omkostninger	-78.978	-270
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.108.624</b>	<b>503</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.108.624</b>	<b>503</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	300.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	263.101	311
Udbytte for regnskabsåret	61.000	59
Overføres til overført resultat	1.484.523	133
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.108.624</b>	<b>503</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Kapitalinteresser	1.617.083	331
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	10.152.565	8.397
3 Andre tilgodehavender	120.000	120
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.889.648</u>	<u>8.848</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.889.648</u></b>	<b><u>8.848</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	300.000	300
Andre tilgodehavender	1.112.243	1.111
Tilgodehavender i alt	<u>1.412.243</u>	<u>1.411</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	657.085	1.840
Værdipapirer i alt	<u>657.085</u>	<u>1.840</u>
Likvide beholdninger	481.681	904
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.551.009</u></b>	<b><u>4.155</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.440.657</u></b>	<b><u>13.003</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	574.283	311
Overført resultat	13.676.909	12.192
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	59
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.392.192</u></b>	<b><u>12.642</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.750	11
Anden gæld	34.715	350
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>48.465</u>	<u>361</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>48.465</u></b>	<b><u>361</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.440.657</u></b>	<b><u>13.003</u></b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	311.182	12.192.386	58.900	12.642.468
Udloddet udbytte	0	0	0	-58.900	-58.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	263.101	1.484.523	61.000	1.808.624
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	300.000	0	300.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-300.000	0	-300.000
	<b>80.000</b>	<b>574.283</b>	<b>13.676.909</b>	<b>61.000</b>	<b>14.392.192</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>1. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2023	20.000	0
Tilgang i årets løb	1.022.800	20
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>1.042.800</b>	<b>20</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	311.182	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	263.101	200
Andre kapitalbevægelser	0	111
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>574.283</b>	<b>311</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.617.083</b>	<b>331</b>
<b>2. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2023	380.000	380
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>380.000</b>	<b>380</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	8.017.036	7.599
Årets resultat	1.755.529	418
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>9.772.565</b>	<b>8.017</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>10.152.565</b>	<b>8.397</b>

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
<b>3. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2023	120.000	120
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>120.000</b>	<b>120</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>120.000</b>	<b>120</b>
<b>4. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b>Andre børsnoterede værdipapirer kr.</b>	<b>Unoterede værdipapirer og kapital- andele kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	657.085	10.152.565
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-27.893	1.755.529
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har stillet kautioner for t.kr. 320 pr. 31. december 2023.		
Selskabet har en resthæftelse på t.kr. 101 vedr. K/S projekt pr. 31. december 2023.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JO ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehaven de hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi, som er opgjort til den forholdsmæssige andel af den bogførte egenkapital i disse selskaber.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventet tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## John Olsen

### Direktør og dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Jo

Serienummer: a0f7cb0e-721a-46f9-8737-53e4c212e379

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-04-22 12:25:43 UTC



## Michael Beuchert

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 7d8e2c05-e36d-431a-9f6f-b3f4bd7ab446

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-22 12:29:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**