

# Joanja ApS

Stationsgade 2  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

Niels Ulrich Madsen  
Dirigent

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Joanja ApS  
Stationsgade 2  
8240 Risskov

CVR-nr: 36977094  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov  
DK Danmark  
CVR-nr: 31574994  
P-enhed: 1014531323

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for JOANJA ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 20/04/2017

## Direktion

Niels Ulrich Madsen  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

På den ordinære generalforsamling blev det vedtaget at videreføre fravalget af revision for det kommende regnskabsår, idet ledelsen erklærer at opfylde betingelserne herfor.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Joanja ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Joanja ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 20/04/2017

Tonny Løbner  
Statsautoriseret revisor  
RISSKOV REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 31574994

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at erhverve fast ejendom med henblik på udlejning.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter m.v.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Lejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, renovation, ejendomsforsikring, reparation og vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt den offentlige vurdering anses for repræsentativ for dagsværdien anvendes denne, idet der generelt foretages en sammenholdelse med enten den markedsbaserede forrentningsprocent eller kendte kvadratmeterpriser på nyligt handlede sammenlignelige ejendomme i området.

Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede dagværdiregulering på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning /ned-skrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til ”overført resultat” under egenkapitalen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

### **Tilgodehavender**

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

### **Udbytte**

Forventet udbytte for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Aktuelt indregnes udskudt skat med 22%. 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi. Gæld i udenlandsk valuta omregnes til DKK efter balancedagens valutakurs.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>925.597</b>	<b>871.909</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.316	523
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-189.934	-512.971
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>736.979</b>	<b>359.461</b>
Skat af årets resultat .....	2	-151.558	-80.158
<b>Årets resultat</b> .....		<b>585.421</b>	<b>279.303</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		100.000	100.000
Overført resultat .....		485.421	179.303
<b>I alt</b> .....		<b>585.421</b>	<b>279.303</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		24.175.000	24.175.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>24.175.000</b>	<b>24.175.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1	1
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		110.000	110.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>110.001</b>	<b>110.001</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.285.001</b>	<b>24.285.001</b>
Andre tilgodehavender .....		1.926	15.047
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.926</b>	<b>15.047</b>
Likvide beholdninger .....		1.563.740	887.164
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.565.666</b>	<b>902.210</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>25.850.667</b>	<b>25.187.212</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		120.000	120.000
Overkurs ved emission .....		16.127.889	16.127.889
Overført resultat .....		664.724	179.303
Forslag til udbytte .....		100.000	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>17.012.613</b>	<b>16.527.191</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.111.408	4.110.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.111.408</b>	<b>4.110.000</b>
Deposita .....		476.559	452.398
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>476.559</b>	<b>452.398</b>
Gæld til banker .....		3.976.540	3.964.165
Skyldig selskabsskat .....		150.150	76.158
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		123.397	57.299
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.250.087</b>	<b>4.550.020</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.726.646</b>	<b>4.550.020</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>25.850.667</b>	<b>25.187.212</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.  kr.</b>	<b>Overkurs ved emission  kr.</b>	<b>Overført resultat  kr.</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen  kr.</b>	<b>I alt  kr.</b>
Egenkapital, primo .....	120.000	16.127.889	179.303	100.000	16.527.192
Betalt udbytte .....				-100.000	-100.000
Årets resultat .....			485.421	100.000	585.421
Egenkapital, ultimo .....	120.000	16.127.889	664.724	100.000	17.012.613

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Renter interesseforbundne parter	79.531	0
Andre finansielle omkostninger	110.403	512.971
	<u>189.934</u>	<u>512.971</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	150.150	80.158
Ændring af udskudt skat	1.408	0
	<u>151.558</u>	<u>80.158</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	24.175.000
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>24.175.000</b></u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>24.175.000</b></u>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet yderligere forpligtelser end de i forvejen viste i balancen.

## **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.