

# Joanja ApS

Stationsgade 2  
8240 Risskov

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/05/2019**

---

**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 .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Joanja ApS  
Stationsgade 2  
8240 Risskov

CVR-nr: 36977094  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

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

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Joanja ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 01/04/2019

## Direktion

Niels Ulrich Madsen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Joanja ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Joanja ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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, 01/04/2019

Tonny Løbner , mne28824

Statsautoriseret revisor

RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget til regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### 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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i datter- og associerede selskaber**

##### **Resultatopgørelsen**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte selskabers resultat efter fuld eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

##### **Balancen**

Kapitalandele i datter- og associerede selskaber indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Datterselskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække datterselskabets underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datterselskaber overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill. Nyerhvervede eller nystiftede selskaber indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede selskaber indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af datter- og associerede selskaber opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede om-kostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i



resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye datterselskaber anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte selskabers aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i det erhvervede selskab i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede selskaber med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra det selskab eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### **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 nettorealiseringsværdi.

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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>953.898</b>	<b>898.649</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	226.227
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	-1
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-106.871	-156.208
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>847.027</b>	<b>968.667</b>
Skat af årets resultat .....	2	-182.149	-202.210
<b>Årets resultat</b> .....		<b>664.878</b>	<b>766.457</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		500.000	11.500.000
Overført resultat .....		164.878	-10.733.543
<b>I alt</b> .....		<b>664.878</b>	<b>766.457</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 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 .....		0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		110.000	110.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.285.000</b>	<b>24.285.000</b>
Andre tilgodehavender .....		1.243	1.243
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.243</b>	<b>1.243</b>
Likvide beholdninger .....		458.267	393.870
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>459.510</b>	<b>395.113</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>24.744.510</b>	<b>24.680.113</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		120.000	120.000
Overført resultat .....		6.223.948	6.059.070
Forslag til udbytte .....		500.000	11.500.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.843.948</b>	<b>17.679.070</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.109.711	4.110.624
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.109.711</b>	<b>4.110.624</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.780.616	0
Deposita .....		529.461	521.581
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>13.310.077</b>	<b>521.581</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		268.000	0
Gæld til banker .....		0	2.100.901
Skyldig selskabsskat .....		127.062	162.994
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		85.712	104.943
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>480.774</b>	<b>2.368.838</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.790.851</b>	<b>2.890.419</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>24.744.510</b>	<b>24.680.113</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	120.000	6.059.070	11.500.000	17.679.070
Betalt udbytte .....			-11.500.000	-11.500.000
Årets resultat .....		164.878	500.000	664.878
Egenkapital, ultimo .....	120.000	6.223.948	500.000	6.843.948

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Renter interesseforbundne parter	20.778	66.595
Andre finansielle omkostninger	86.093	89.613
	<u>106.871</u>	<u>156.208</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	183.062	202.994
Ændring af udskudt skat	-913	-784
	<u>182.149</u>	<u>202.210</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>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme og består af samlet 17 lejemål. Det samlede boligareal udgør 1016 m<sup>2</sup>. Dagsværdien på ejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret model med en forventet gennemsnitlig afkastgrad på 4,28%, samt fuldt udlejede lejemål. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,3 mio. kr.

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	1
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1</b>
Netto op- og nedskrivninger primo	-1
Nedskrivning af kapitalandele	0
Andel i årets resultat jf. note	0
Udloddet udbytte	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>-1</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Investeringsselskabet af 18.06.2003 ApS	33%	-40.097	-9.180

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>Prioritetsgæld</b>	<b>13.048.616</b>	<b>268.000</b>	<b>12.780.616</b>	<b>11.708.616</b>
	<b>13.048.616</b>	<b>268.000</b>	<b>12.780.616</b>	<b>11.708.616</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet økonomiske forpligtelser udover de i balancen viste.

## 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 31. december 2018 på 13.299.245 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 udgør 24.175.000 kr.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0