
J S O Invest A/S

Norgesvej 8, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 57 32 13 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2018

Helge Poulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for J S O Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. maj 2018

Direktion

Inger Sidney Olsen

Bestyrelse

Jytte Olsen

Inger Sidney Olsen

Kasper Sunesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i J S O Invest A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J S O Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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.

Slagelse, den 29. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet	J S O Invest A/S Norgesvej 8 4200 Slagelse CVR-nr.: 57 32 13 18 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 18. oktober 1968 Regnskabsår: 50. regnskabsår Hjemstedskommune: Slagelse
Bestyrelse	Jytte Olsen Inger Sidney Olsen Kasper Sunesen
Direktion	Inger Sidney Olsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse
Advokat	Advokatfirmaet Søren Larsen I/S Skovsøgade 1 4200 Slagelse
Pengeinstitut	Danske Bank Torvet 6, 3. 4100 Ringsted Nordea Bank Danmark A/S Smedegade 8 4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme til udlejning og videresalg. Selskabet har herudover bortforpagtet hotel- og restaurationsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 875.270, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 2.514.297.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets beholdning af grunde og bygninger er indregnet til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Det er ledelsens vurdering at de indregnede værdier modsvarer genindvindingsværdi, men ledelsen gør særskilt opmærksom på usikkerheden i værdiansættelsen i det aktuelle marked som følge af lav omsætningshastighed på de pågældende ejendomstyper.

Selskabet forventer for 2018 et underskud, som følge af underskudsgivende drift af fast ejendom.

Der er iværksat tiltag til fortsat salg af fast ejendom med henblik på at forbedre koncernens økonomiske stilling.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		231.141	377.917
Administrationsomkostninger	1	-1.169.263	-1.092.984
Resultat af ordinær primær drift		-938.122	-715.067
Resultat før finansielle poster		-938.122	-715.067
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	351.502	-131.416
Finansielle indtægter	3	0	5.632
Finansielle omkostninger	4	-292.212	-656.503
Resultat før skat		-878.832	-1.497.354
Skat af årets resultat	5	3.562	2.715
Årets resultat		-875.270	-1.494.639

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-875.270	-1.494.639
		-875.270	-1.494.639

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		1.861.400	1.911.400
Materielle anlægsaktiver		1.861.400	1.911.400
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	1.784.826	1.433.324
Finansielle anlægsaktiver		1.784.826	1.433.324
Anlægsaktiver		3.646.226	3.344.724
Ejendomme til videresalg		3.788.941	3.788.941
Varebeholdninger		3.788.941	3.788.941
Andre tilgodehavender		28.420	84.211
Selskabsskat		3.614	2.715
Tilgodehavender		32.034	86.926
Værdipapirer		3.299	3.863
Likvide beholdninger		17.303	89.651
Omsætningsaktiver		3.841.577	3.969.381
Aktiver		7.487.803	7.314.105

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		3.001.000	3.001.000
Overført resultat		-486.703	-3.564.223
Egenkapital	7	2.514.297	-563.223
Gæld til realkreditinstitutter		1.485.000	1.545.000
Langfristet gæld	8	1.485.000	1.545.000
Gæld til realkreditinstitutter	8	60.000	0
Kreditinstitutter		260.599	460.010
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.487	17.036
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.437.077	5.175.398
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		473.581	432.224
Anden gæld		204.762	247.660
Kortfristet gæld		3.488.506	6.332.328
Gældsforpligtelser		4.973.506	7.877.328
Passiver		7.487.803	7.314.105
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	820.971	814.754
Pensioner	111.481	111.480
Andre omkostninger til social sikring	17.947	18.484
	950.399	944.718
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	950.399	944.718
	950.399	944.718
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	351.502	12.627
Andel af underskud i dattervirksomheder	0	-144.043
	351.502	-131.416
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	5.632
	0	5.632
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	229.321	325.816
Andre finansielle omkostninger	62.891	330.687
	292.212	656.503

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-3.614	-2.715
Regulering af skat vedrørende tidligere år	52	0
	-3.562	-2.715

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	17.500.001	17.500.001
Kostpris 31. december	17.500.001	17.500.001
Værdireguleringer 1. januar	-16.066.677	-12.559.144
Årets resultat	351.502	-131.416
Udbytte til moderselskabet	0	-3.376.117
Værdireguleringer 31. december	-15.715.175	-16.066.677
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.784.826	1.433.324

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Forlev					
Vognmandsforret- ning A/S	Slagelse	1.000.000	100%	1.194.639	338.682
Jørgen S. Olsen A/S	Slagelse	500.000	100%	590.189	12.820

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	3.001.000	-3.564.223	-563.223
Tilskud fra koncern	0	3.952.790	3.952.790
Årets resultat	0	-875.270	-875.270
Egenkapital 31. december	3.001.000	-486.703	2.514.297

8 Langfristet gæld

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	1.245.000	1.545.000
	1.245.000	1.545.000

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebrev på TDKK 1.545, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.774.332	1.774.332
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt ejendomme til videresalg med en samlet regnskabsmæssig værdi på	3.788.941	3.788.941
--	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankengagement i Forlev Vognmandsforretning A/S har selskabet stillet en solidarisk selvskyldnerkaution (TDKK 2.000).

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J S O Invest A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v. Afskrivning på goodwill indgår tillige med den andel, der vedrører administrationsaktiviteten.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursreguleringer på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.