
J S O Invest A/S

Norgesvej 8, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 57 32 13 18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2017

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

Noter, regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 31. maj 2017

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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 31. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

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: 49. 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 2016 udviser et underskud på DKK 1.494.639, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 563.223.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er således omfattet af selskabsloven § 119.

Selskabets egenkapital forventes reetableret ved datterselskabets fremtidige indtjening.

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 2017 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 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	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		377.917	1.569.295
Administrationsomkostninger	1	-1.092.984	-2.157.918
Resultat af ordinær primær drift		-715.067	-588.623
Resultat før finansielle poster		-715.067	-588.623
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	-131.416	272.120
Finansielle indtægter	3	5.632	123.180
Finansielle omkostninger	4	-656.503	-959.325
Resultat før skat		-1.497.354	-1.152.648
Skat af årets resultat	5	2.715	5.375
Årets resultat		-1.494.639	-1.147.273

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.494.639	-1.147.273
		-1.494.639	-1.147.273

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		1.911.400	1.961.400
Materielle anlægsaktiver		1.911.400	1.961.400
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.433.324	4.940.857
Finansielle anlægsaktiver		1.433.324	4.940.857
Anlægsaktiver		3.344.724	6.902.257
Ejendomme til videresalg		3.788.941	4.989.728
Varebeholdninger		3.788.941	4.989.728
Andre tilgodehavender		84.211	445.515
Selskabsskat		2.715	5.381
Tilgodehavender		86.926	450.896
Værdipapirer		3.863	3.798
Likvide beholdninger		89.651	315.602
Omsætningsaktiver		3.969.381	5.760.024
Aktiver		7.314.105	12.662.281

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		3.001.000	3.000.000
Overført resultat		-3.564.223	-8.568.584
Egenkapital	6	-563.223	-5.568.584
Gæld til realkreditinstitutter		1.545.000	1.545.000
Kreditinstitutter		0	1.702.608
Langfristet gæld	7	1.545.000	3.247.608
Kreditinstitutter	7	460.010	360.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.036	36.505
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.151.299	4.860.992
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		432.224	5.272.375
Anden gæld		4.271.759	4.453.385
Kortfristet gæld		6.332.328	14.983.257
Gældsforpligtelser		7.877.328	18.230.865
Passiver		7.314.105	12.662.281
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	814.754	771.690
Pensioner	111.480	111.480
Andre omkostninger til social sikring	18.484	19.640
	<u>944.718</u>	<u>902.810</u>
Lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	<u>944.718</u>	<u>902.810</u>
	<u>944.718</u>	<u>902.810</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	12.627	272.120
Andel af underskud i dattervirksomheder	-144.043	0
	<u>-131.416</u>	<u>272.120</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>5.632</u>	<u>123.180</u>
	<u>5.632</u>	<u>123.180</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	167.472	201.196
Andre finansielle omkostninger	489.031	710.235
Valutakurstab	0	47.894
	<u>656.503</u>	<u>959.325</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.715	-5.381
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	6
	-2.715	-5.375

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	3.000.000	-8.568.584	-5.568.584
Gældskonvertering	1.000	6.499.000	6.500.000
Årets resultat	0	-1.494.639	-1.494.639
Egenkapital 31. december	3.001.000	-3.564.223	-563.223

	2016 DKK	2015 DKK
7 Langfristet gæld		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	1.545.000	1.545.000
	1.545.000	1.545.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
8 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	<u>1.774.332</u>	<u>1.774.332</u>
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	<u>3.788.941</u>	<u>4.989.728</u>
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser, uopsigelighedsperiode 0 mdr. (2015 - 9 mdr.)	<u>0</u>	<u>21.550</u>
Andre 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.		
Til sikkerhed for bankengagement i Forlev Vognmandsforretning A/S har selskabet stillet en solidarisk selvskyldnerkaution (TDKK 2.000).		

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for J S O Invest A/S for 2016 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 2016 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Noter, regnskabspraksis

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.

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).

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.

Noter, regnskabspraksis

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 12.900 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.

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.

Noter, regnskabspraksis

Varebeholdninger

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

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien 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.

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 proventet 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

Noter, regnskabspraksis

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 nominel værdi.