

JOE ApS

c/o P. N. Erichsen A/S, Magnoliavej 10, 5250 Odense SV
CVR-nr. 32 67 02 53

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. april 2025

Jens Olaf Erichsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	JOE ApS c/o P. N. Erichsen A/S Magnoliavej 10 5250 Odense SV CVR-nr.: 32 67 02 53 Stiftet: 11. januar 2010 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Olaf Erichsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Sdr. Boulevard 39-41 5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for JOE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. april 2025

Direktion:

Jens Olaf Erichsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JOE ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JOE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Kolding, den 4. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Bonde Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32055

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		3.027.330	3.506
Personaleomkostninger	1	-330.182	-314
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.563.000	1.148
Driftsresultat		11.260.148	4.340
Andre finansielle indtægter	2	374.614	362
Øvrige finansielle omkostninger	3	-894.184	-866
Resultat før skat		10.740.578	3.836
Skat af årets resultat	4	-2.363.808	-844
Årets resultat		8.376.770	2.992
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Overført resultat		7.376.770	1.992
I alt		8.376.770	2.992

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		115.210	116
Investeringsjendomme		94.267.000	91.304
Materielle anlægsaktiver	5	94.382.210	91.420
Andre tilgodehavender		3.060.000	3.060
Finansielle anlægsaktiver	6	3.060.000	3.060
Anlægsaktiver		97.442.210	94.480
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.775	4
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		3.022.105	2.867
Andre tilgodehavender		8.678	34
Periodeafgrænsningsposter		5.248	127
Tilgodehavender		3.037.806	3.032
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	4.977.853	2.009
Værdipapirer og kapitalandele		4.977.853	2.009
Likvide beholdninger		1.405.315	647
Omsætningsaktiver		9.420.974	5.688
Aktiver		106.863.184	100.168

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital		80.000	80
Overført resultat		36.799.087	29.423
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000
Egenkapital		37.879.087	30.503
Hensættelser til udskudt skat		11.847.313	10.165
Hensatte forpligtelser		11.847.313	10.165
Gæld til realkreditinstitutter		8.375.650	9.160
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.439.823	42.588
Anden gæld		0	450
Deposita		1.946.738	2.050
Langfristede gældsforpligtelser	8	53.762.211	54.248
Gæld til realkreditinstitutter		845.693	889
Gæld til pengeinstitutter		0	2.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.914	140
Selskabsskat		681.529	554
Anden gæld		1.645.334	1.404
Periodeafgrænsningsposter		72.103	90
Kortfristede gældsforpligtelser		3.374.573	5.252
Gældsforpligtelser		57.136.784	59.500
Passiver		106.863.184	100.168
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	29.422.317	1.000.000	30.502.317
Forslag til resultatdisponering		7.376.770	1.000.000	8.376.770
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2024	80.000	36.799.087	1.000.000	37.879.087

A-anparter: 10 stk. a 100 kr. Nom. værdi 1.000 kr.
B-anparter: 790 stk. a 100 kr. Nom. værdi 79.000 kr.

Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	316.785	302
Andre omkostninger til social sikring	1.933	2
Andre personaleomkostninger	11.464	10
	330.182	314
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	374.614	362
	374.614	362
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	894.184	866
	894.184	866
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	681.529	566
Regulering af udskudt skat	1.682.279	278
	2.363.808	844

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsjendi mme
Kostpris 1. januar 2024	132.585	77.427.063
Afgang	0	-4.567.500
Kostpris 31. december 2024	132.585	72.859.563
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	17.375	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	17.375	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	13.876.937
Årets værdireguleringer	0	8.563.000
Tilbageførsel af værdiregulering på solgte aktiver	0	-1.032.500
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	21.407.437
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	115.210	94.267.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af følgende ejendomstyper:

- Beboelsesejendomme beliggende i København
- Kombineret erhvervs- og beboelsesejendom beliggende i København og Haderslev
- Erhvervsejendom beliggende i Odense

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte beliggenheder:

- København 4% - 5,25%
- Odense 7,25%
- Haderslev 8% - 8,5%

Investeringssejendomme, som står tomme, er under ombygning, renovering mv., optages til den faktiske kostpris, da det ikke er muligt at opgøre dagsværdien. Indregning til dagsværdi vil ske, når der er grundlag herfor.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med vurdering af selskabets investeringsejendomme.

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	3.060.000
Kostpris 31. december 2024	3.060.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.060.000

7 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Obligationer
Dagsværdi 31. december 2024	4.977.853
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-40.457

8 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	9.221.343	845.693	5.031.978	10.048.715
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.439.823	0	0	42.588.062
Anden gæld	0	0	0	450.000
Deposita	1.946.738	0	1.946.738	2.049.835
	54.607.904	845.693	6.978.716	55.136.612

9 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for mellemværende til pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør 83.558 tkr. per 31. december 2024.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JOE Holding 1 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

10 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 9.326 tkr. er der afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 83.558 tkr. per 31. december 2024.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JOE ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunst.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.