



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2.  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JOSK INVEST APS**

**C/O JS EJENDOMSFORMIDLING & ADM, HORNÆK ENGVEJ 3, HORNÆK ENGVEJ 3, 8920 RANDERS  
NV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2024

---

John Skibsted

**CVR-NR. 29 32 79 98**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JOSK INVEST ApS c/o JS Ejendomsformidling & Adm, Hornbæk Engvej 3 Hornbæk Engvej 3 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 32 79 98 Stiftet: 9. februar 2006 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John Skibsted
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JOSK INVEST 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 13. juni 2024

Direktion:

---

John Skibsted

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i JOSK INVEST ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JOSK INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Randers, den 13. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27742

Søren Busch  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46256

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere og handle med fast ejendom, herunder eje kapitalandele i selskaber med samme formål.

### **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	2023 kr.	2022 kr.
<b>INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b>	1	<b>2.903.348</b>	<b>645.954</b>
Eksterne omkostninger.....		-124.153	-12.500
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>2.779.195</b>	<b>633.454</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	64.910	36.321
Andre finansielle omkostninger.....	3	-438.006	-323.114
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>2.406.099</b>	<b>346.661</b>
Skat af årets resultat.....	4	0	1.158
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>2.406.099</b>	<b>347.819</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		122.000	750.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	350.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.903.348	645.954
Overført resultat.....		-619.249	-1.398.135
<b>I ALT.....</b>		<b>2.406.099</b>	<b>347.819</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.217.284	1.088.447
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.138.715	22.889.204
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>26.355.999</b>	<b>23.977.651</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.355.999</b>	<b>23.977.651</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.419.326	1.986.372
Andre tilgodehavender.....		300.000	212.389
Tilgodehavende sambeskatningsgodtgørelse.....		0	1.158
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.719.326</b>	<b>2.199.919</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>736</b>	<b>759.827</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.720.062</b>	<b>2.959.746</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>29.076.061</b>	<b>26.937.397</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		140.000	140.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		16.147.688	13.769.340
Overført overskud.....		3.290.245	3.384.494
Forslag til udbytte.....		122.000	750.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>19.699.933</b>	<b>18.043.834</b>
Anden gæld.....		8.974.747	8.538.049
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>8.974.747</b>	<b>8.538.049</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		218.994	239.148
Anden gæld.....		182.387	116.366
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>401.381</b>	<b>355.514</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.376.128</b>	<b>8.893.563</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>29.076.061</b>	<b>26.937.397</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	140.000	13.769.340	3.384.494	750.000	18.043.834
Forslag til resultatdisponering.....		2.903.348	-619.249	122.000	2.406.099
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-750.000	-750.000
<b>Overførsler</b>					
Modt./dekl. udbytte.....		-525.000	525.000		0
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>140.000</b>	<b>16.147.688</b>	<b>3.290.245</b>	<b>122.000</b>	<b>19.699.933</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	128.837	280.443	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	2.774.511	365.511	
	<b>2.903.348</b>	<b>645.954</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	64.910	36.321	
	<b>64.910</b>	<b>36.321</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	438.006	323.114	
	<b>438.006</b>	<b>323.114</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-1.158	
	<b>0</b>	<b>-1.158</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
kr.	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....	531.656	9.676.656	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>531.656</b>	<b>9.676.656</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	128.837	13.212.548	
Udloddet resultat .....	0	-525.000	
Årets værdireguleringer .....	556.791	2.774.511	
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>685.628</b>	<b>15.462.059</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>1.217.284</b>	<b>25.138.715</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>6</b>
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022 gæld i alt		
Anden gæld.....	8.974.747	0	8.974.747
	<b>8.974.747</b>	<b>0</b>	<b>8.538.049</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

7

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomhed og associeret virksomheds engagement med pengeinstitut.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Selskabet har stillet pant i datterselskabsaktier nom. 125 tkr. til sikkerhed for dattervirksomhedens mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har stillet pant i associeret selskabs anparter nom. 653 tkr. til sikkerhed for associeret virksomheds mellemværende med pengeinstitut.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

9

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JOSK INVEST ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Konstaterede merværdier i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Merværdier vedrørende grunde og bygninger afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Merværdier vedrørende produktionsanlæg og maskiner samt driftsmateriel og inventar afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør x - x år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO princippet med fradrag af eventuelle nedskrivninger til en lavere nettorealisationsværdi. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.