

**J M Bolig Fanø ApS**  
**Midtbjergvej 14, 6720 Fanø**

---

**Årsrapport for**  
**2022/23**

---

**CVR-nr. 33 04 18 10**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2024.

---

Jens Kristian Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for J M Bolig Fanø ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fanø, den 20. marts 2024

**Direktion**

Jens Kristian Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i J M Bolig Fanø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J M Bolig Fanø ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Esbjerg, den 20. marts 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | J M Bolig Fanø ApS<br>Midtbjergvej 14<br>6720 Fanø                                       |
|                        | CVR-nr.: 33 04 18 10<br>Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023                |
| <b>Direktion</b>       | Jens Kristian Madsen, Midtbjergvej 14, Nordby, 6720 Fanø                                 |
| <b>Revisor</b>         | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Edison Park 4<br>6715 Esbjerg N |
| <b>Modervirksomhed</b> | Jens Kristian Madsen Holding ApS   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og investere i fast ejendom, formuebesiddelse m.m.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 51.149 kr. mod 50.529 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J M Bolig Fanø ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger vedrørende udlejningsejendomme.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 40 år    |



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Selskabsskat 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 og 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J M Bolig Fanø ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>359.656</b> | <b>339.928</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -84.696        | -84.696        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>274.960</b> | <b>255.232</b> |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -185.399       | -166.577       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>89.561</b>  | <b>88.655</b>  |
| Skat af årets resultat                            | -38.412        | -38.126        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>51.149</b>  | <b>50.529</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 51.149         | 50.529         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>51.149</b>  | <b>50.529</b>  |

**Balance 30. september**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 2                        | Grunde og bygninger            | <u>8.329.452</u>        | <u>8.414.148</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.329.452</u>        | <u>8.414.148</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u><b>8.329.452</b></u> | <u><b>8.414.148</b></u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>1.630</u>            | <u>1.479</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>1.630</u>            | <u>1.479</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u><b>1.630</b></u>     | <u><b>1.479</b></u>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <u><b>8.331.082</b></u> | <u><b>8.415.627</b></u> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>                          |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                                     | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                         |                         |
| 3 Virksomhedskapital                     | 125.000                 | 125.000                 |
| 4 Overført resultat                      | 630.891                 | 579.742                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>755.891</u></b>   | <b><u>704.742</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                         |                         |
| Ansvarlig lånekapital                    | 600.000                 | 600.000                 |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 5.606.783               | 5.694.380               |
| Deposita                                 | 120.600                 | 120.600                 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | <u>6.327.383</u>        | <u>6.414.980</u>        |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld    | 87.000                  | 87.000                  |
| Gæld til pengeinstitutter                | 342.170                 | 327.459                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 24.000                  | 15.500                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 699.396                 | 749.655                 |
| Selskabsskat                             | 76.538                  | 97.865                  |
| Anden gæld                               | 10.379                  | 10.379                  |
| Periodeafgrænsningsposter                | 8.325                   | 8.047                   |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>1.247.808</u>        | <u>1.295.905</u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>7.575.191</u></b> | <b><u>7.710.885</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>8.331.082</u></b> | <b><u>8.415.627</u></b> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Noter

|  | <u>2022/23</u>        | <u>2021/22</u>             |
|--|-----------------------|----------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                       |                            |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 38.002                | 25.725                     |
| Andre finansielle omkostninger                     | <u>147.397</u>        | <u>140.852</u>             |
|  | <u><b>185.399</b></u> | <u><b>166.577</b></u>      |
| <br>   |                       |                            |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>                 |                       | <b>Grunde og bygninger</b> |
|  |                       | <u>8.583.540</u>           |
| Kostpris 1. oktober 2022                           |                       | <u>8.583.540</u>           |
| <b>Kostpris 30. september 2023</b>                 |                       | <u><b>8.583.540</b></u>    |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022              |                       | 169.392                    |
| Årets afskrivninger                                |                       | <u>84.696</u>              |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. september 2023</b>    |                       | <u><b>254.088</b></u>      |
| <br>   |                       |                            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>    |                       | <u><b>8.329.452</b></u>    |
|  |                       |                            |
|  | <u>30/9 2023</u>      | <u>30/9 2022</u>           |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                       |                       |                            |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2022                 | <u>125.000</u>        | <u>125.000</u>             |
|  | <u><b>125.000</b></u> | <u><b>125.000</b></u>      |
| <br>   |                       |                            |
| <b>4. Overført resultat</b>                        |                       |                            |
| Overført resultat 1. oktober 2022                  | 579.742               | 529.213                    |
| Årets overførte overskud eller underskud           | <u>51.149</u>         | <u>50.529</u>              |
|  | <u><b>630.891</b></u> | <u><b>579.742</b></u>      |

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>30/9 2023 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>30/9 2023 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital             | 600.000                 | 0   | 600.000                          | 0                      |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter | 5.693.783               | 87.000                                      | 5.606.783                        | 5.258.783              |
| Deposita                          | 120.600                 | 0   | 120.600                          | 0                      |
|                                   | <u>6.414.383</u>        | <u>87.000</u>                               | <u>6.327.383</u>                 | <u>5.258.783</u>       |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.694 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 8.329 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 342 t.kr.. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jens Kristian Madsen Holding ApS, CVR-nr. 31428777, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.