

# JOS Boliger ApS

Nordholtvej 3, Nr. Rind, 8832 Skals

CVR-nr. 40 91 50 60

## Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. december 2023.

---

Ole Jacobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for JOS Boliger 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 8. december 2023

### Direktion

Ole Jacobsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til anpartshaveren i JOS Boliger ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JOS Boliger ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 revisorerers 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 revisorerers 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

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.

Viborg, den 8. december 2023

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Alex Kirkegaard  
statsautoriseret revisor  
mne32066

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JOS Boliger ApS Nordholtvej 3 Nr. Rind 8832 Skals
	CVR-nr.: 40 91 50 60 Stiftet: 7. november 2019 Hjemsted: Viborg Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Ole Jacobsen
<b>Revision</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg
<b>Modervirksomhed</b>	Ole Jacobsen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023, udviser et resultat på 34.740 kr. mod 58.687 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 2.739.817 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JOS Boliger 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 huslejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 sambeskatte 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger, erhversmæssigt udlejede	25 år	25 %
Bygninger, beboelse	41-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JOS Boliger ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>269.131</b>	<b>302.298</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-169.883	-168.635
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>99.248</b>	<b>133.663</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-54.052	-58.826
<b>Resultat før skat</b>	<b>45.196</b>	<b>74.837</b>
Skat af årets resultat	-10.456	-16.150
<b>Årets resultat</b>	<b>34.740</b>	<b>58.687</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	34.740	58.687
<b>Disponeret i alt</b>	<b>34.740</b>	<b>58.687</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	5.927.375	5.989.418
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.003	16.505
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.938.378</u>	<u>6.005.923</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.938.378</u></b>	<b><u>6.005.923</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	10.539	16.352
Tilgodehavender i alt	<u>10.539</u>	<u>16.352</u>
Likvide beholdninger	<u>160.301</u>	<u>250.306</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>170.840</u></b>	<b><u>266.658</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.109.218</u></b>	<b><u>6.272.581</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	2.699.817	2.665.077
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.739.817</b>	<b>2.705.077</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	52.000	47.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>52.000</b>	<b>47.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.317.381	2.456.445
Deposita	164.400	164.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	547.530	490.114
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.029.311	3.110.959
4 Kortfristet del af langfristet gæld	238.000	336.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.925	36.649
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.745	15.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	5.456	7.150
Anden gæld	18.964	14.746
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	288.090	409.545
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.317.401</b>	<b>3.520.504</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.109.218</b>	<b>6.272.581</b>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6 **Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	2.606.389	2.646.389
Overført jf. resultatdisponeringen	0	58.688	58.688
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	2.665.077	2.705.077
Overført jf. resultatdisponeringen	0	34.740	34.740
	<b>40.000</b>	<b>2.699.817</b>	<b>2.739.817</b>

## Noter

---

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.160	13.725
Andre finansielle omkostninger	40.892	45.101
	<u><b>54.052</b></u>	<u><b>58.826</b></u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	6.317.792	6.317.792
Tilgang i årets løb	102.338	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>6.420.130</b></u>	<u><b>6.317.792</b></u>
Afskrivninger primo	-328.374	-165.241
Årets afskrivninger	-164.381	-163.133
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<u><b>-492.755</b></u>	<u><b>-328.374</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.927.375</b></u>	<u><b>5.989.418</b></u>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	27.509	27.509
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>27.509</b></u>	<u><b>27.509</b></u>
Afskrivninger primo	-11.004	-5.502
Årets afskrivninger	-5.502	-5.502
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<u><b>-16.506</b></u>	<u><b>-11.004</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>11.003</b></u>	<u><b>16.505</b></u>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/9 2023</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2023</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.455.381	138.000	2.317.381	1.756.000
Deposita	164.400	0	164.400	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	647.530	100.000	547.530	0
	<b>3.267.311</b>	<b>238.000</b>	<b>3.029.311</b>	<b>1.756.000</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.455 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 5.057 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der givet pant i grund og bygninger på 590 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 871 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitut. Der er ingen gæld pr. 30. september 2023. Den samlede kautionsforpligtelse udgør maksimalt 175 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ole Jacobsen Holding ApS, CVR-nr. 35831282, 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.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ole Jacobsen,

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Jacobsen

Direktør

ID: 465764c3-6dc8-4f35-8c87-a2b8b178f353

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 08-12-2023 kl.: 16:28:19

Underskrevet med MitID



## Alex Kirkegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Alex Kirkegaard

Revisor

ID: ce727334-8380-43a3-a9be-06b7358f704a

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 08-12-2023 kl.: 16:46:55

Underskrevet med MitID



## Ole Jacobsen,

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Jacobsen

Dirigent

ID: 465764c3-6dc8-4f35-8c87-a2b8b178f353

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 08-12-2023 kl.: 18:00:01

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5ea1adTgjQY251353429

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).