

# JOS Boliger ApS

Nordholtvej 3, Nr. Rind, 8832 Skals

CVR-nr. 40 91 50 60

## Årsrapport

7. november 2019 - 30. september 2020



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2020.

---

Ole Jacobsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 7. november 2019 - 30. september 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 7. november 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. november 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 17. december 2020

### **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 7. november 2019 - 30. september 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. november 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 17. december 2020

### **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: 7. november - 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**

Hovedaktiviteten består i ejendomsudlejning.

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

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 7. november 2019 - 30. september 2020, udviser et resultat på -103.445 kr. Balancen udviser en egenkapital på 136.555 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 aflægges i danske kroner.

Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder huslejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

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

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

	Brugstid
Bygninger	25-50 år

Småaktiver med en værdi på under 14.100 kr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JOS Boliger ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	7/11 2019 - 30/9 2020
<b>Bruttotab</b>	<b>-28.378</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.506
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-33.884</b>
Andre finansielle indtægter	40
1 Øvrige finansielle omkostninger	-98.132
<b>Resultat før skat</b>	<b>-131.976</b>
Skat af årets resultat	28.531
<b>Årets resultat</b>	<b>-103.445</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-103.445
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-103.445</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	
Note	30/9 2020
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	5.859.220
Materielle anlægsaktiver i alt	5.859.220
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.859.220</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	918
Udsudte skatteaktiver	18.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	10.531
Andre tilgodehavender	252.696
Periodeafgrænsningsposter	7.482
Tilgodehavender i alt	289.627
Likvide beholdninger	26.805
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>316.432</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.175.652</b>

## Balance

---

<u>Note</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
3 Virksomhedskapital	40.000
4 Overført resultat	96.555
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>136.555</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitut	2.727.879
Deposita	20.400
Gæld til tilknyttet virksomhed	2.524.149
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.272.428
5 Kortfristet del af langfristet gæld	136.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	630.669
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	766.669
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.039.097</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.175.652</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>7 Eventualposter</b>	

## Noter

---

	7/11 2019 - 30/9 2020
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	16.381
Andre finansielle omkostninger	81.751
	<u><b>98.132</b></u>
	<u>30/9 2020</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang i årets løb	5.864.726
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>5.864.726</b></u>
Årets afskrivninger	-5.506
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<u><b>-5.506</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.859.220</b></u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>	
Indskud ved stiftelse	40.000
	<u><b>40.000</b></u>
<b>4. Overført resultat</b>	
Overført jf. resultatdisponeringen	-103.445
Tilskud fra moderselskabet, Ole Jacobsen Holding ApS	200.000
	<u><b>96.555</b></u>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/9 2020</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2020</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitut	2.863.879	136.000	2.727.879	2.178.000
Deposita	20.400	0	20.400	0
Gæld til tilknyttet virksomhed	2.524.149	0	2.524.149	0
	<b>5.408.428</b>	<b>136.000</b>	<b>5.272.428</b>	<b>2.178.000</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.864 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 5.040 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger på 590 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 819 tkr.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitut. Der er ingen gæld pr. 30. september 2020. Den samlede kautionsforpligtelse udgør maksimalt 400 tkr.

#### Sambeskatning

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