

JO Bolig ApS

**Søbakken 9A
8800 Viborg**

CVR-nr. 42 01 79 14

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. december 2022

Tony Winkel Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 4. januari 2021 - 30. juni 2022	5
Balance pr. 30. juni 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. januar 2021 - 30. juni 2022 for JO Bolig 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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. januar 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 7. december 2022

Direktion

Tony Winkel Olesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i JO Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JO Bolig ApS for regnskabsåret 4. januar 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 7. december 2022

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

JO Bolig ApS
Søbakken 9A
8800 Viborg

CVR-nr.: 42 01 79 14

Regnskabsperiode: 4. januar 2021 - 30. juni 2022

Hjemsted: Viborg

Direktion

Tony Winkel Olesen, direktør

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Toldboden 3 st. D
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom samt enhver hermed beslægtet aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 18.722, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 21.278.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 4. januar 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		18.799
Finansielle omkostninger	2	<u>-39.868</u>
Resultat før skat		-21.069
Skat af årets resultat		<u>2.347</u>
Årets resultat		<u><u>-18.722</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>-18.722</u>
		<u><u>-18.722</u></u>

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver		
Investeringsjendomme	1	<u>964.180</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>964.180</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>964.180</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>2.347</u>
Tilgodehavender		<u>2.347</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.347</u>
Aktiver i alt		<u><u>966.527</u></u>

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>-18.722</u>
Egenkapital		<u>21.278</u>
Kreditinstitutter		619.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		127.081
Anden gæld		<u>191.027</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>945.249</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>945.249</u>
Passiver i alt		<u>966.527</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 4. januar 2021	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-18.722	-18.722
Egenkapital 30. juni 2022	<u>40.000</u>	<u>-18.722</u>	<u>21.278</u>

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Tilgang i årets løb	<u>964.180</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>964.180</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u><u>964.180</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelsesejendom i Viborg på i alt 69 m2.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 4,75% og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 14.194 kr./m2.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere dagsværdien med 170.325 kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<u>2021/2022</u> kr.
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.351
Andre finansielle omkostninger	<u>35.517</u>
	<u><u>39.868</u></u>

Noter

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 931, der giver pant i investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 916 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens skadesløsbrev på i alt t.kr. 15 er i stillet til sikkerhed for ejerforeninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 964.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JO Bolig ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021/22 er selskabets første regnskabsperiode.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.