

## **JO Bolig ApS**

**Søbakken 9A  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 42 01 79 14**

**Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. oktober 2023

---

Tony Winkel Olesen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	5
Balance pr. 30. juni 2023	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 9. oktober 2023

### **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 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 revisorers 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 9. oktober 2023

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: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 2022/23 udviser et underskud på kr. 5.913, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 15.365.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, hvorfor det påhviler selskabets ledelse inden for lovens tidsfrister at stille forslag til reetablering af virksomhedskapitalen.

Selskabets kapitalejere vil ikke kræve de nuværende lån indfriet, ligesom kapitalejerne er indstillet på at stille nødvendig finansiering til rådighed for selskabet i det kommende regnskabsår, såfremt dette skulle blive nødvendigt.

Ledelsen forventer, at selskabets indtjening fremadrettet vil være positiv, hvorfor ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen gennem fremtidig drift. På baggrund heraf er det ledelsens opfattelse, at selskabets drift kan fortsætte det kommende regnskabsår.

### **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 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>23.216</b>	<b>18.799</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		14	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-30.811</u>	<u>-39.868</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.581</b>	<b>-21.069</b>
Skat af årets resultat	3	<u>1.668</u>	<u>2.347</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-5.913</u></b>	<b><u>-18.722</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-5.913</u>	<u>-18.722</u>
		<b><u>-5.913</u></b>	<b><u>-18.722</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>964.180</u>	<u>964.180</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>964.180</b></u>	<u><b>964.180</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>964.180</b></u>	<u><b>964.180</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.361	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>1.668</u>	<u>2.347</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.029</b></u>	<u><b>2.347</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.029</b></u>	<u><b>2.347</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>968.209</b></u></u>	<u><u><b>966.527</b></u></u>



## Balance pr. 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-24.635	-18.722
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.365</u></b>	<b><u>21.278</u></b>
Kreditinstitutter		566.652	619.641
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		165.069	127.081
Anden gæld		213.623	191.027
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>952.844</u></b>	<b><u>945.249</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>952.844</u></b>	<b><u>945.249</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>968.209</u></b>	<b><u>966.527</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	-18.722	21.278
Årets resultat	0	-5.913	-5.913
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-24.635</u></b>	<b><u>15.365</u></b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen, hvorfor det påhviler selskabets ledelse inden for lovens tidsfrister at stille forslag til reetablering af virksomhedskapitalen.

Selskabets kapitalejere vil ikke kræve de nuværende lån indfriet, ligesom kapitalejerne er indstillet på at stille nødvendig finansiering til rådighed for selskabet i det kommende regnskabsår, såfremt dette skulle blive nødvendigt.

Ledelsen forventer, at selskabets indtjening fremadrettet vil være positiv, hvorfor ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen gennem fremtidig drift. På baggrund heraf er det ledelsens opfattelse, at selskabets drift kan fortsætte det kommende regnskabsår.

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.355	4.351
Andre finansielle omkostninger	<u>29.456</u>	<u>35.517</u>
	<b><u>30.811</u></b>	<b><u>39.868</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>-1.668</u>	<u>-2.347</u>
	<b><u>-1.668</u></b>	<b><u>-2.347</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022		<u>964.180</u>
Kostpris 30. juni 2023		<u>964.180</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>		<b><u>964.180</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelsesejendom i Viborg på i alt 69 m<sup>2</sup>.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 4,55% og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 14.023 kr./m<sup>2</sup>.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere dagsværdien med 172.925 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.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T Winkel Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2021 eller senere.

### 6 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 2023 udgør t.kr. 964.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JO Bolig ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpemateriel og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes i den periode de vedrører.

### **Omkostninger til ejendomsudlejning**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **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.