

Årsrapport for 2023

JOMA Ejendomme ApS
Drengshøj 1, 7700 Thisted
CVR-nr. 36 46 21 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. juli 2024

Martin Tvergaard
dirigent

FJORDLAND.

Skive 9615 3000 Thisted 9618 5700 Lemvig 9663 0544

www.fjordland.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JOMA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Thisted, den 4. juli 2024

Direktion

Jonas Stentoft Bak
direktør

Martin Tvergaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JOMA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JOMA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Thisted, den 4. juli 2024

Fjordland

CVR-nr. 41 50 36 10

Poul Bundgaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne16827

Selskabsoplysninger

Selskabet

JOMA Ejendomme ApS
Drengshøj 1
7700 Thisted

CVR-nr.: 36 46 21 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Thisted

Direktion

Jonas Stentoft Bak, direktør
Martin Tvergaard, direktør

Revisor

Fjordland
Silstrupparken 2
7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt renovering heraf og anden dermed efter direktionens skøn beslægtede områder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 31.553, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 78.037.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JOMA Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendommens drift.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i takt med, at disse forfalder til betaling.

Ejendommens drift

Omkostninger til ejendommens drift omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, forbrugsudgifter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. - omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 samt 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.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		74.789	66.362
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-12.526</u>	<u>-12.526</u>
Resultat før finansielle poster		62.263	53.836
Finansielle indtægter	1	286	427
Finansielle omkostninger	2	<u>-22.114</u>	<u>-18.546</u>
Resultat før skat		40.435	35.717
Skat af årets resultat		<u>-8.882</u>	<u>-7.843</u>
Årets resultat		<u>31.553</u>	<u>27.874</u>
Overført resultat		<u>31.553</u>	<u>27.874</u>
		<u>31.553</u>	<u>27.874</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>1.287.340</u>	<u>1.299.866</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.287.340</u>	<u>1.299.866</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.287.340</u>	<u>1.299.866</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	16.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.629	11.289
Udskudt skatteaktiv		<u>26.317</u>	<u>23.561</u>
Tilgodehavender		<u>34.946</u>	<u>51.350</u>
Likvide beholdninger		<u>44.664</u>	<u>66.171</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>79.610</u>	<u>117.521</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.366.950</u></u>	<u><u>1.417.387</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		28.037	-3.516
Egenkapital		<u>78.037</u>	<u>46.484</u>
Gæld til realkreditinstitutter		929.030	963.165
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>929.030</u>	<u>963.165</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	35.127	38.410
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		292.418	338.024
Selskabsskat		11.638	10.604
Anden gæld		20.700	20.700
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>359.883</u>	<u>407.738</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.288.913</u>	<u>1.370.903</u>
Passiver i alt		<u><u>1.366.950</u></u>	<u><u>1.417.387</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-3.516	46.484
Årets resultat	0	31.553	31.553
Egenkapital 31. december 2023	<u>50.000</u>	<u>28.037</u>	<u>78.037</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	
	kr.	kr.	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	279	427	
Andre finansielle indtægter	<u>7</u>	<u>0</u>	
	<u>286</u>	<u>427</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>22.114</u>	<u>18.546</u>	
	<u>22.114</u>	<u>18.546</u>	
3 Materielle anlægsaktiver			
		<u>Grunde og byg-</u>	
		<u>ninger</u>	
Kostpris 1. januar 2023		<u>1.406.956</u>	
Kostpris 31. december 2023		<u>1.406.956</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		107.090	
Årets afskrivninger		<u>12.526</u>	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>119.616</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>1.287.340</u>	
4 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld	Gæld	
	1. januar 2023	31. december	Afdrag
		2023	næste år
	<u>1.001.575</u>	<u>964.157</u>	<u>35.127</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.001.575</u>	<u>964.157</u>	<u>35.127</u>
	<u>1.001.575</u>	<u>964.157</u>	<u>35.127</u>
			<u>Restgæld</u>
			<u>efter 5 år</u>
			<u>846.156</u>
			<u>846.156</u>

Noter

5 Øvrige forhold

Selskabet har to direktører, som ikke oppebærer løn.

Gennemsnitligt antal ansatte: 2

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JOMA Holding, Thisted ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 990, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.287.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 303, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 303 deponeret til sikkerhed for bankgæld.