

## Joanja ApS

Stationsgade 2  
8240 Risskov

CVR-nr. 36977094

## Årsrapport for 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2022

---

Niels Ulrich Madsen  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL.  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Joanja 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 18. maj 2022

### Direktion

Niels Ulrich Madsen  
**Adm. direktør**

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Joanja ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Joanja ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 18. maj 2022

**Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 38751646

Tonny Løbner  
**Statsautoriseret revisor**  
mne28824

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Joanja ApS Stationsgade 2 8240 Risskov
Telefon	40423371
E-mail	um@stationsgade.dk
CVR-nr.	36977094
Stiftelsesdato	26. juni 2015
Hjemsted	Risskov
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Niels Ulrich Madsen, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70 22 09 99
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom med henblik på udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 550.700, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 24.980.550, og en egenkapital på kr. 7.643.505.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Joanja ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter m.v.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægterne indregnes eksklusive moms.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, renovation, ejendomsforsikring, reparation og vedligeholdelse m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Indtægter fra kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringssejendomme divideret med investeringssejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringssejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringssejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.,

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>950.035</b>	<b>1.024.410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>950.035</b>	<b>1.024.410</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-110.000	0
Finansielle indtægter		0	13.443
Finansielle omkostninger		-114.005	-121.283
<b>Resultat før skat</b>		<b>726.030</b>	<b>916.570</b>
Skat af årets resultat		-175.330	-202.726
<b>Årets resultat</b>		<b>550.700</b>	<b>713.844</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	260.000
Overført resultat		550.700	453.844
		<b>550.700</b>	<b>713.844</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	24.175.000	24.175.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>24.175.000</b>	<b>24.175.000</b>
Kapitalinteresser	2, 3	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	642.481	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>642.481</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.817.481</b>	<b>24.175.000</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	5	0	110.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>110.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>163.069</b>	<b>163.002</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>163.069</b>	<b>273.002</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.980.550</b>	<b>24.448.002</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		7.523.505	6.972.805
Udbytte for regnskabsåret		0	260.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.643.505</b>	<b>7.352.805</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.103.982	4.107.006
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.103.982</b>	<b>4.107.006</b>
Gæld til kreditinstitutter		11.428.924	11.832.954
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		650.000	0
Deposita		300.336	271.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>12.379.260</b>	<b>12.103.993</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		410.000	410.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		244.754	256.232
Selskabsskat		90.754	116.380
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		108.295	101.586
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>853.803</b>	<b>884.198</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.233.063</b>	<b>12.988.191</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.980.550</b>	<b>24.448.002</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	120.000	6.972.805	260.000	7.352.805
Betalt udbytte			-260.000	-260.000
Årets resultat		550.700	0	550.700
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>120.000</b>	<b>7.523.505</b>	<b>0</b>	<b>7.643.505</b>

Anpartskapitalen er opdelt således:

1 kr. A-kapitalandele á 1 kr.

118.199 kr. B-kapitalandele á 1 kr.

1.800 kr. C-kapitalandele á 1 kr.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021	2020
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	24.175.000	24.175.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.175.000</b>	<b>24.175.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.175.000</b>	<b>24.175.000</b>

Oplysninger om ejendomme:

Selskabets investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme og består af samlet 18 lejemål. Det samlede areal udgør 1046 m<sup>2</sup>, heraf 1016 m<sup>2</sup> bolig og 30 m<sup>2</sup> erhverv. Dagsværdien på ejendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret model.

- Ejendommene er 100% udlejet
- Den årlige leje udgør 1.260kr./m<sup>2</sup>
- Afkastkravet udgør 3,65% pr. 31.12.21
- Ejendommene er værdiansat til 23.100kr./m<sup>2</sup>

## 2. Oplysninger om kapitalinteresser

### Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Investeringsselskabet af 18.06.2003 ApS	Aarhus C	33,00	-368.440	-6.600
			<b>-368.440</b>	<b>-6.600</b>

## 3. Kapitalandele i kapitalinteresser

Kostpris primo	1	1
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1	-1
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Tilgang i årets løb	642.481	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>642.481</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>642.481</b>	<b>0</b>

Blockchain Fond K/S er indregnet til kostpris i første regnskabsår, da dette anses for mest retvisende, da andelen er anskaffet i slutningen af 2021.

## Noter

	2021	2020	
<b>5. Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b>			
Kostpris primo	110.000	110.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>110.000</b>	<b>110.000</b>	
Årets opskrivninger	-110.000	0	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-110.000</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>110.000</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	11.428.924	410.000	10.000.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	650.000		
Depositum	300.336		
	<b>12.379.260</b>	<b>410.000</b>	<b>10.000.000</b>

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 31. december 2021 på 11.838.924 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme hvis bogførte værdi pr. 31. december udgør 24.175.000 kr.