

JONA Udlejning ApS

Spjellerupvej 27, C

4653 Karise

CVR-nr. 41237155

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-03-2024

Jonas Emil Søndergaard
Dirigent

JONA Udlejning ApS

Indholdsfortegnelse

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

JONA Udlejning ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for JONA Udlejning ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Multi Revision I/ S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Karise, den 26-03-2024

Direktion

Jonas Emil Søndergaard

Nanna Søndergård Nielsen

JONA Udlejning ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JONA Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JONA Udlejning ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers 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.

Næstved, den 26-03-2024

Multi Revision I/S

Statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

mne33698

JONA Udlejning ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JONA Udlejning ApS Spjellerupvej 27, C 4653 Karise
CVR-nr.	41237155
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Jonas Emil Søndergaard Nanna Søndergård Nielsen
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	31929342

JONA Udlejning ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt handel og investering i øvrigt.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har indregnet dets investeringsejendomme til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er tale om boligejendomme beliggende på Sjælland uden for København, som gennem årene stort set har været fuldt udlejet. Disse er værdiansat til et afkast på 6% - 8%.

JONA Udlejning ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for JONA Udlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

JONA Udlejning ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, administration og øvrige omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Aktiver med en kostpris lig med den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser eller derunder, udgiftsføres i regnskabsåret.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

JONA Udlejning ApS

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi over resultatopgørelsen. Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige driftsafkast af ejendommene.

Tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Selskabet har beregnet dagsværdien af ejendommene på baggrund af afkastprocenter i intervallet 6,0-8,0%. Ejendommene er primært boligejendomme beliggende på Sjælland uden for København.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

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

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

JONA Udlejning ApS

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		1.485.349	483.348
Personaleomkostninger	1	-252.569	-305.075
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.195	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.899.797	-894.196
Driftsresultat		-669.212	-715.923
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-78.317	-43.154
Andre finansielle indtægter		0	2.213.517
Andre finansielle omkostninger		-1.049.178	-662.072
Resultat før skat		-1.796.707	792.368
Skat af årets resultat		353.824	-145.096
Årets resultat		-1.442.883	647.272
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.442.883	647.273
Resultatdisponering		-1.442.883	647.273

JONA Udlejning ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19.750	0
Investeringsejendomme		23.450.790	24.615.000
Materielle anlægsaktiver		23.470.540	24.615.000
Anlægsaktiver		23.470.540	24.615.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.421	17.170
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	103.141
Tilgodehavender		32.421	120.311
Likvide beholdninger		27.578	35.497
Omsætningsaktiver		59.999	155.808
Aktiver		23.530.539	24.770.808

JONA Udlejning ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.439.839	4.882.724
Egenkapital		3.479.839	4.922.724
Hensættelser til udskudt skat		547.373	963.830
Hensatte forpligtelser		547.373	963.830
Gæld til kreditinstitutter		2.701.407	2.724.781
Gæld til realkreditinstitutter		8.749.549	7.940.308
Langfristede gældsforpligtelser	2	11.450.956	10.665.089
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		172.455	161.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.987	171.758
Selskabsskat		20.634	196.788
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.798.995	6.760.182
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.300	928.949
Kortfristede gældsforpligtelser		8.052.371	8.219.165
Gældsforpligtelser		19.503.327	18.884.254
Passiver		23.530.539	24.770.808
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	248.983	293.210
Pensioner	0	7.000
Andre omkostninger til social sikring	3.586	4.865
Personaleomkostninger i alt	252.569	305.075
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 9.000 efter mere end 5 år.

3. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet dets investeringsejendomme til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er tale om boligejendomme beliggende på Sjælland, som gennem åreene stort set har været fuldt udlejet. Disse er værdiansat til et afkast på 6% - 8%.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt tkr. 15.229 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 23.453.

5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdireguleringen vedrørende investeringsejendomme ultimo regnskabsåret udgør tkr. 2.282 i alt. Ændring af dagsværdi der er indregnet i resultatopgørelsen i året udgør tkr. 1.899, ligeledes udgør ændring i dagsværdireserven under egenkapitalen kr. 0.

Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuel diskonteringsfaktor ved kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. I det der et tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Selskabet anvender en diskonteringsfaktor i intervallet 6% - 8% ved værdiansættelsen af ejendommene. Ejendommene er beliggende i Store Heddinge, Karise, Faxe, Præstø, Faxe Ladeplads, Hårlev, Haslev og Næstved og er boligejendomme.