



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JODA EJENDOMME APS**  
**SØNDERGÅRDSVEJ 51, 3500 VÆRLØSE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. september 2023

---

Jonas Rosfeldt Petersen

**CVR-NR. 41 80 29 60**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JODA Ejendomme ApS Søndergårdsvej 51 3500 Værløse
	CVR-nr.: 41 80 29 60 Stiftet: 29. oktober 2020 Kommune: Furesø Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Dan Ingemann Petersen Jonas Rosfeldt Petersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 30. august 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Dan Ingemann Petersen

\_\_\_\_\_  
Jonas Rosfeldt Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i JODA Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JODA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. august 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicolai T. Visti  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45862

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til måling af investerings-ejendomme til dagsværdi mod tidligere måling til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>162.601</b>	<b>75.280</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-559.951	293.723
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-397.350</b>	<b>369.003</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	223.586
Andre finansielle omkostninger.....		-67.041	-72.972
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-464.391</b>	<b>519.617</b>
Skat af årets resultat.....	1	102.181	-113.965
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-362.210</b>	<b>405.652</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-362.210	405.652
<b>I ALT</b> .....		<b>-362.210</b>	<b>405.652</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.828.713	4.388.663
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.828.713</b>	<b>4.388.663</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.828.713</b>	<b>4.388.663</b>
Andre tilgodehavender.....		0	1.394
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>1.394</b>
Likvide beholdninger.....		40.683	228.294
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>40.683</b>	<b>229.688</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.869.396</b>	<b>4.618.351</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		550.000	100.000
Overført resultat.....		961.960	1.324.170
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.511.960</b>	<b>1.424.170</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		58.557	182.166
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>58.557</b>	<b>182.166</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.151.439	2.175.548
Selskabsskat.....		21.428	49.346
Anden gæld.....		66.450	84.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.239.317</b>	<b>2.309.494</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		44.507	78.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Selskabsskat.....		1.122	1.122
Anden gæld.....		3.933	602.992
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>59.562</b>	<b>702.521</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.298.879</b>	<b>3.012.015</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.869.396</b>	<b>4.618.351</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. juni 2022.....	100.000	1.073.866	1.173.866
Praksisændring.....		250.304	250.304
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2022.....</b>	<b>100.000</b>	<b>1.324.170</b>	<b>1.424.170</b>
Forslag til resultatdisponering.....		-362.210	-362.210
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Kapitalforhøjelse.....	450.000		450.000
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>550.000</b>	<b>961.960</b>	<b>1.511.960</b>

Praksisændringer, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat heraf.  
Udskudt skat af praksisændringen udgør 64 tkr.

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	21.428	49.346	1
Regulering af udskudt skat.....	-123.609	64.619	
	<b>-102.181</b>	<b>113.965</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	2
Kostpris 1. juli 2022.....		3.560.636	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>		<b>3.560.636</b>	
Opskrivninger 1. juli 2022.....		828.027	
Årets opskrivninger.....		-559.950	
<b>Opskrivninger 30. juni 2023.....</b>		<b>268.077</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>3.828.713</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejen omme	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		3.828.713	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-559.950	

Investeringsejendomme består af udlejningslejligheder beliggende i hhv. Farum og Smørum, på hhv. 69 kvm. og 53 kvm. Udlejningslejlighedernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en DCF-model, hvor dagsværdien opgøres på baggrund af en tilbagediskontering af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig periode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden. Der er udarbejdet en DCF-model for den enkelte lejlighed.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på lejlighedens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er der for begge udlejningslejligheder anvendt et afkastkrav på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet er ens for begge lejligheder, da typen af lejlighed, beliggenhed mv. er sammenlignelige for begge lejligheder. Afkastkravet på 4,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende lejligheder beliggende i forstæder nord for København.

Ved anvendelse af et afkastkrav på 0,5%-point lavere (3,75%) vil det medføre, at dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.013 tkr., mens dagsværdien ved anvendelse af et afkastkrav, som er 0,5%-point højere (5,25%) udgør 3.504 tkr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.195.946	44.507	2.017.798	2.254.105	
Selskabsskat.....	21.428	0	0	49.346	
Anden gæld.....	66.450	0	66.450	84.600	
	<b>2.283.824</b>	<b>44.507</b>	<b>2.084.248</b>	<b>2.388.051</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.192 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 3.828 tkr.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JODA Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2023:
- Årets resultat for 2022/2023 er reduceret med 518 tkr. før skat og 394 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2021/2022 er årets resultat før skat ændret med 315 tkr. og efter skat med 250 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2022/2023 er reduceret med 518 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2021/2022 er forøget med 856 tkr. og den akkumulerede effekt af praksisændringen pr. 30. juni 2023 er en forøgelse af aktivsummen med 353 tkr.
- Udskudt skat ultimo 2022/2023 er reduceret til 59 tkr. Ultimo 2021/2022 er udskudt skat forøget med 182 tkr. og den akkumulerede effekt af praksisændringen pr. 30. juni 2023 er en forøgelse af den udskudte skatteforpligtelse med 182 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2021/2022 forøget med 674 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft, hvoraf 423 tkr. hidrører regnskabsår forud for regnskabsåret 2021/22. Egenkapitalen er ultimo 2022/2023 reduceret med 437 tkr. og den akkumulerede effekt af praksisændringen pr. 30. juni 2023 er således en forøgelse af egenkapitalen med 237 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteomkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.