



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 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. oktober 2024

Jonas Rosfeldt Petersen

CVR-NR. 41 80 29 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JODA Ejendomme ApS Søndergårdsvej 51 3500 Værløse
	CVR-nr.: 41 80 29 60 Stiftet: 29. oktober 2020 Kommune: Furesø Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Dan Ingemann Petersen Jonas Rosfeldt Petersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Værløse, den 7. oktober 2024

Direktion:

Dan Ingemann Petersen

Jonas Rosfeldt Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i JODA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JODA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 7. oktober 2024

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.

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		159.428	162.601
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		261.719	-559.951
DRIFTSRESULTAT		421.147	-397.350
Andre finansielle indtægter.....		182	0
Andre finansielle omkostninger.....		-113.651	-67.041
RESULTAT FØR SKAT		307.678	-464.391
Skat af årets resultat.....	1	-67.970	102.181
ÅRETS RESULTAT		239.708	-362.210
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		239.708	-362.210
I ALT		239.708	-362.210

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		4.090.430	3.828.713
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.090.430	3.828.713
ANLÆGSAKTIVER.....		4.090.430	3.828.713
Likvide beholdninger.....		83.747	40.683
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		83.747	40.683
AKTIVER.....		4.174.177	3.869.396
PASSIVER			
Anpartskapital.....		550.000	550.000
Overført resultat.....		1.201.668	961.960
EGENKAPITAL.....		1.751.668	1.511.960
Hensættelse til udskudt skat.....		115.505	58.557
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		115.505	58.557
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.112.786	2.151.439
Selskabsskat.....		5.022	21.428
Anden gæld.....		68.550	66.450
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.186.358	2.239.317
Gæld til realkreditinstitutter.....		45.629	44.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	10.000
Selskabsskat.....		0	1.122
Anden gæld.....		42.867	3.933
Periodeafgrænsningsposter.....		12.150	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		120.646	59.562
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.307.004	2.298.879
PASSIVER.....		4.174.177	3.869.396
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	550.000	961.960	1.511.960
Forslag til resultatdisponering.....		239.708	239.708
Egenkapital 30. juni 2024.....	550.000	1.201.668	1.751.668

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.022	21.428	
Regulering af udskudt skat.....	56.948	-123.609	
	67.970	-102.181	

Materielle anlægsaktiver

		Investeringseje domme	2
kr.			
Kostpris 1. juli 2023.....		3.560.636	
Kostpris 30. juni 2024.....		3.560.636	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		268.077	
Årets værdireguleringer.....		261.717	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....		529.794	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		4.090.430	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Investeringsejen omme
kr.		
Dagsværdi 30. juni 2024.....		4.090.430
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		261.719

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%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet er ens for begge lejligheder, da typen af lejlighed, beliggenhed mv. er sammenlignelige for begge lejligheder. Afkastkravet på 4% 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 (3,5%) vil det medføre, at dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.426 tkr., mens dagsværdien ved anvendelse af et afkastkrav, som er 0,5%-point højere (4,5%) udgør 3.801 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.157.293	44.507	2.017.798	2.195.946	
Selskabsskat.....	5.022	0	0	21.428	
Anden gæld.....	108.450	39.900	80.575	66.450	
	2.270.765	84.407	2.098.373	2.283.824	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.157 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 4.090 tkr.					
 Medarbejderforhold					5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JODA Ejendomme ApS for 2023/24 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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.

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 af årets resultat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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