



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 37  
6270 Tønder  
T 7472 3636  
E toender@revisor.dk  
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372


JOKA Ejendomme ApS  
Håndværkervej 2  
6270 Tønder

CVR nr. 43 16 74 56

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2023  
(2. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 25 / 3 2024



---

Dirigent Tommy Nissen

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Sønderborg  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

JOKA Ejendomme ApS  
Håndværkervej 2  
6270 Tønder

CVR-nr.: 43 16 74 56  
Stiftet: 1. januar 2022  
Hjemsted: Tønder  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Tommy Nissen

**Revisor**

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26 81 23 72  
Ribelandevej 37  
6270 Tønder

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JOKA Ejendomme ApS, Tønder.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 25. marts 2024

**Direktionen**



---

Tommy Nissen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i JOKA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JOKA Ejendomme ApS for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 25. marts 2024

## Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor  
mne5657

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

### **Resultatopgørelsen**

#### Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre eksterne omkostninger."

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og perioden omfatter regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme samt administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv. gørelse under åcontoskatteordningen mv.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-50%

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



### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering pr. 31. december jfr. den nye årsregnskabslov.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for året 2023

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttoresultat</b>	961.711	860.560
Andre driftsomkostninger	-72.493	0
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-362.487</u>	<u>-305.501</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	526.731	555.059
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-625.217</u>	<u>-397.873</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	-98.486	157.186
1. Skat af årets resultat	<u>27.034</u>	<u>-37.732</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-71.452</u></u>	<u><u>119.454</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-71.452</u>	<u>119.454</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>-71.452</u></u>	<u><u>119.454</u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	<u>16.212.249</u>	<u>15.041.722</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>16.212.249</u>	<u>15.041.722</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>16.212.249</u></u>	<u><u>15.041.722</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Andre tilgodehavender	<u>17.337</u>	<u>127.533</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>17.337</u>	<u>127.533</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>168.574</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>17.337</u></u>	<u><u>296.107</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>16.229.586</u></u>	<u><u>15.337.829</u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

Note	Kr.	Sidste år
<b><u>PASSIVER</u></b>		
<b><u>Egenkapital</u></b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overkurs ved emission	0	0
Overført resultat	1.646.819	1.718.271
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.686.819</u></b>	<b><u>1.758.271</u></b>
 <b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>		
1. Hensættelser til udskudt skat	<u>426.399</u>	<u>453.433</u>
 <b><u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u></b>		
2. Gæld til realkreditinstitutter	8.095.276	7.409.579
2. Kreditinstitutter	<u>2.094.233</u>	<u>2.268.994</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.189.509</u></b>	<b><u>9.678.573</u></b>
2. Kortfristet del af langfristet gæld	716.524	539.347
Kreditinstitutter	33.431	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>3.176.904</u>	<u>2.908.205</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.926.859</u></b>	<b><u>3.447.552</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.116.368</u></b>	<b><u>13.126.125</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>16.229.586</u></b>	<b><u>15.337.829</u></b>
3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	40.000	0	1.718.271	1.758.271
Udbetalt udbytte	0			0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-71.452</u>	<u>-71.452</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>1.646.819</u>	<u>1.686.819</u>

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Skat af årets resultat</u></b>		
<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	0	499
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	426.399	453.433
<b>Udskudt skat i alt</b>	426.399	453.433
Udskudte skatteforpligtelser primo	-453.433	-416.200
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	-27.034	37.233
<b>Skat af årets resultat</b>	-27.034	37.732

### **Note 2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.616.926	8.481.800	386.524	7.481.748
Kreditinstitutter	2.598.994	2.424.233	330.000	1.324.233
	10.215.920	10.906.033	716.524	8.805.981

### **Note 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

#### Eventualforpligtelser

Ingen

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelser udgør kr. 14.389.000

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 16.212.249