

Joni Bolig ApS

Vroldvej 67D, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 30 51 87 80

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2025.

Johnny Koch Damsgaard Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Joni Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 3. april 2025

Direktion

Johnny Koch Damsgaard Hansen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Joni Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Joni Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 opstillingen 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.

Aalborg, den 3. april 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Ludvig Aaen

statsautoriseret revisor
mne14950

Selskabsoplysninger

Selskabet	Joni Bolig ApS Vroldvej 67D 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 30 51 87 80
	Stiftet: 17. december 2007
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024 17. regnskabsår
Direktion	Johnny Koch Damsgaard Hansen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Danalien 1 9000 Aalborg
Modervirksomhed	JONI Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive udlejningsvirksomhed

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 215.385 mod 668.183 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -106.165 mod 353.376 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stiling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	215.385	668.183
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.756	-73.756
Driftsresultat	141.629	594.427
Andre finansielle indtægter	0	69.135
1 Øvrige finansielle omkostninger	-173.495	-252.272
Resultat før skat	-31.866	411.290
Skat af årets resultat	-74.299	-57.914
Årets resultat	-106.165	353.376
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	176.700
Overføres til overført resultat	0	176.676
Disponeret fra overført resultat	-106.165	0
Disponeret i alt	-106.165	353.376

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	7.006.770	7.375.550
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.006.770</u>	<u>7.375.550</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.006.770</u>	<u>7.375.550</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	24.606	0
Andre tilgodehavender	7.005	0
Tilgodehavender i alt	<u>31.611</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>62.043</u>	<u>365.076</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>93.654</u>	<u>365.076</u>
Aktiver i alt	<u>7.100.424</u>	<u>7.740.626</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	0	230.120
	Overført resultat	1.568.228	1.674.392
	Egenkapital i alt	<u>1.693.228</u>	<u>2.029.512</u>
Gældsforpligtelser			
3	Ansvarlig lånekapital	252.000	252.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.990.917	3.120.353
5	Kreditinstitutter i øvrigt	1.845.497	1.897.425
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.088.414</u>	<u>5.269.778</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	273.505	316.379
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.345	23.345
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	42.140
	Anden gæld	10.178	47.723
	Periodeafgrænsningsposter	11.754	11.749
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>318.782</u>	<u>441.336</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.407.196</u>	<u>5.711.114</u>
	Passiver i alt	<u>7.100.424</u>	<u>7.740.626</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	241.893	1.428.413	1.795.306
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-69.303	0	-69.303
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	176.676	176.676
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	176.700	176.700
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-176.700	-176.700
Årets opskrivning	0	57.530	0	57.530
Overført fra reserve for opskrivninger	0	0	69.303	69.303
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	230.120	1.674.392	2.029.512
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-230.120	0	-230.120
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-106.164	-106.164
	125.000	0	1.568.228	1.693.228

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	173.495	252.272
	<u>173.495</u>	<u>252.272</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	7.375.550	10.337.200
Afgang i årets løb	0	-2.961.650
Kostpris 31. december 2024	<u>7.375.550</u>	<u>7.375.550</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	295.024	310.119
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	-295.024	0
Årets opskrivning	0	73.756
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-88.851
Opskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>	<u>295.024</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-295.024	-310.119
Årets afskrivninger	-73.756	-73.756
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	88.851
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-368.780</u>	<u>-295.024</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>7.006.770</u>	<u>7.375.550</u>
3. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>252.000</u>	<u>252.000</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.122.312	3.252.012
Heraf forfalder inden for 1 år	-131.395	-131.659
	<u>2.990.917</u>	<u>3.120.353</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.644.010</u>	<u>2.757.768</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.907.497	1.969.425
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-62.000</u>	<u>-72.000</u>
	<u>1.845.497</u>	<u>1.897.425</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.528.500</u>	<u>1.590.500</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.122 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.007 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Joni Holding, CVR-nr. 30518136, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Joni Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendomme, idet årsregnskabslovens §41 med opskrivning af ejendomme over egenkapitalen er udgået. Regnskabspraksis er blevet ændret så grunde og bygninger optages til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Ændringen af regnskabspraksis har påvirket årets resultat med kr.0, og egenkapitalen med -230.120 kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Joni Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.