

## JONA Udlejning ApS

Spjellerupvej 27, C

4653 Karise

CVR-nr. 41237155

## Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20-12-2024

---

Jonas Emil Søndergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 30-06-2024 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. 30-06-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 30-06-2024.

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 20-12-2024

### 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 01-01-2024 - 30-06-2024 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 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 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 20-12-2024

### **Multi Revision I/S**

#### **Statsautoriseret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

mne33698

## JONA Udlejning ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | JONA Udlejning ApS<br>Spjellerupvej 27, C<br>4653 Karise                                           |
| CVR-nr.             | 41237155                                                                                           |
| Regnskabsår         | 01-01-2024 - 30-06-2024                                                                            |
| <b>Direktion</b>    | Jonas Emil Søndergaard<br>Nanna Søndergård Nielsen                                                 |
| <b>Revisor</b>      | Multi Revision I/S<br>Statsautoriseret revisionsinteressentskab<br>Ringstedgade 82<br>4700 Næstved |
| CVR-nr.             | 31929342                                                                                           |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har omlagt dets regnskabsår fra 01.01-31.12 til 01.07-30.06.

Tallene for indeværende år indeholder derfor kun seks måneders drift, mens sammenligningstallene indeholder 12 måneders drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for JONA Udlejning ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 01.01-31.12 til 30.06. Balancedagen er herefter 30.06.24.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

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

### 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.

### 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 mv.

### 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.

## 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.

### Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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.

## Resultatopgørelse

|                                                                      | Note | 2024<br>kr.     | 2023<br>kr.       |
|----------------------------------------------------------------------|------|-----------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                             |      | <b>382.730</b>  | <b>1.485.349</b>  |
| Personaleomkostninger                                                | 1    | -187.078        | -252.569          |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver    |      | -2.195          | -2.195            |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                         |      | -38.414         | -1.899.797        |
| <b>Driftsresultat</b>                                                |      | <b>155.043</b>  | <b>-669.212</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder |      | 0               | -78.317           |
| Andre finansielle omkostninger                                       |      | -545.550        | -1.049.178        |
| <b>Resultat før skat</b>                                             |      | <b>-390.507</b> | <b>-1.796.707</b> |
| Skat af årets resultat                                               |      | 85.002          | 353.824           |
| <b>Årets resultat</b>                                                |      | <b>-305.505</b> | <b>-1.442.883</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                               |      |                 |                   |
| Overført resultat                                                    |      | -305.505        | -1.442.883        |
| <b>Resultatdisponering</b>                                           |      | <b>-305.505</b> | <b>-1.442.883</b> |

**Balance 30. juni 2024**

|                                             | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|---------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                   |                   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |      | 17.555            | 19.750            |
| Investeringsjendomme                        |      | 23.412.376        | 23.450.790        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>23.429.931</b> | <b>23.470.540</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>23.429.931</b> | <b>23.470.540</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 27.252            | 32.421            |
| Tilgodehavende selskabsskat                 | 2    | 37.000            | 0                 |
| Andre tilgodehavender                       |      | 474.750           | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 16.011            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>555.013</b>    | <b>32.421</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>32.227</b>     | <b>27.578</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>587.240</b>    | <b>59.999</b>     |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>24.017.171</b> | <b>23.530.539</b> |

**Balance 30. juni 2024**

|                                                                             | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                                             |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital                                                          |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                                                           |      | 3.134.334         | 3.439.839         |
| <b>Egenkapital</b>                                                          |      | <b>3.174.334</b>  | <b>3.479.839</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                                               |      | 462.811           | 547.373           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                               |      | <b>462.811</b>    | <b>547.373</b>    |
| Gæld til kreditinstitutter                                                  |      | 974.947           | 2.701.407         |
| Gæld til realkreditinstitutter                                              |      | 10.103.676        | 8.749.549         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>11.078.623</b> | <b>11.450.956</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 488.000           | 172.455           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 41.939            | 58.987            |
| Selskabsskat                                                                |      | 21.748            | 20.634            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 8.748.416         | 7.798.995         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 1.300             | 1.300             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>9.301.403</b>  | <b>8.052.371</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                   |      | <b>20.380.026</b> | <b>19.503.327</b> |
| <b>Passiver</b>                                                             |      | <b>24.017.171</b> | <b>23.530.539</b> |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 4    |                   |                   |
| Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser         | 5    |                   |                   |

**Noter**

|                                       | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>       |                |                |
| Lønninger                             | 184.291        | 248.983        |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.787          | 3.586          |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>    | <b>187.078</b> | <b>252.569</b> |
| <br>                                  |                |                |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede     | 1              | 1              |

**2. Tilgodehavende selskabsskat**

Af de langfristede tilgodehavender forfalder tkr. 37 efter mere end 1 år.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 8.512 efter mere end 5 år.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt tkr. 11.533 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 23.412.

**5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Dagsværdireguleringen vedrørende investeringejendomme ultimo regnskabsåret udgør tkr. 2.244 i alt. Ændring af dagsværdi der er indregnet i resultatopgørelsen i året udgør tkr. 38, 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jonas Emil Søndergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Emil Søndergaard

Direktør

ID: d9401495-eb6d-4644-af40-16a1c483be18

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 11:49:53

Underskrevet med MitID



## Jonas Emil Søndergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Emil Søndergaard

Dirigent

ID: d9401495-eb6d-4644-af40-16a1c483be18

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 11:49:53

Underskrevet med MitID



## Nanna Søndergaard Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nanna Søndergaard Nielsen

Direktør

ID: 6138ac7b-1ae4-4f15-954d-e83ffadbd052

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 12:12:10

Underskrevet med MitID



## Kenneth Bach Holmegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenneth Bach Holmegaard

Revisor

ID: 95a94b75-cb35-47b7-988d-411884a3e31c

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2024 kl.: 10:07:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f71031ukMMT252249077

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).