



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

**JONA Udlejning ApS
Spjellerupvej 27C
4653 Karise**

**Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021**

(CVR-nr. 41 23 71 55)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2022

Jonas Emil Nielsen
Dirigent

Kundenr.: 2533

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2021 til 31. december 2021	side 10
Balance pr. 31. december 2021	side 11 - 12
Noter	side 13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet

JONA Udlejning ApS
Spjellerupvej 27C
4653 Karise

CVR-nr.: 41 23 71 55
Stiftet: 9. marts 2020
Hjemsted: Faxe
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Tilknyttede-/associerede virksomheder

JONA Ejendomme ApS

Direktion

Jonas Emil Nielsen
Nanna Søndergaard Nielsen

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021 for JONA Udlejning ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2021 til 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karise, den 28. februar 2022

Direktion:

Jonas Emil Nielsen

Nanna Søndergaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JONA Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JONA Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Køge, den 28. februar 2022

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

mne1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JONA Udlejning ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab 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.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi konstateret på et aktivt marked. Dagsværdien er opgjort enten på baggrund af salgsværdien eller på baggrund af værdien beregnet efter den afkastbaseret model. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. I resultatopgørelsen medtages modersvirksomhedens andel af tilknyttede virksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat. Ændringer i tilknyttede virksomheders og associerede virksomheders egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder behandles efter "samtidighedsprincippet".

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden er forpligtet til at dække den tilknyttede/associerede virksomheds underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessum og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Negative forskelsbeløb (badwill) indregnes under gældsforpligtelser og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

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

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 samt for betalte a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	2021	2020	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	10.218	818.155	
Personaleomkostninger	1.596	0	1
Driftsresultat	11.814	818.155	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-51.600	11.600	
Andre finansielle indtægter	0	67	2
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.076.191	0	
Finansielle omkostninger	-124.647	-32.889	3
Resultat før skat	4.911.758	796.933	
Skat af årets resultat	-1.091.434	-181.807	4
Årets resultat	3.820.324	615.126	
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000	
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-11.600	11.600	
Overført til næste år	3.831.924	403.526	
I alt	3.820.324	615.126	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2021	2020	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	19.554.714	0	
I alt	19.554.714	0	5
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	51.600	6
I alt	0	51.600	
Anlægsaktiver i alt	19.554.714	51.600	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	146.639	1.636.543	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	5.067	
Andre tilgodehavender	26.620	0	
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	369	
I alt	173.259	1.641.979	
Likvide beholdninger	33.173	227.521	
Omsætningsaktiver i alt	206.432	1.869.500	
Aktiver i alt	19.761.146	1.921.100	

Balance pr. 31. december

Passiver

	2021	2020	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	11.600	
Overført resultat	4.235.450	403.526	
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	200.000	
Egenkapital i alt	4.275.450	655.126	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	1.091.957	0	
I alt	1.091.957	0	
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt	7.878.994	0	7
I alt	7.878.994	0	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	220.654	0	
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.058.527	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.493.470	25.271	
Gæld til tilknyttede virksomheder	824.240	0	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	978.100	0	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.998.281	0	
Skyldig selskabsskat	0	182.176	
I alt	6.514.745	1.265.974	
Gældsforpligtelser i alt	14.393.739	1.265.974	
Passiver i alt	19.761.146	1.921.100	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			9

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1.		
De samlede personaleomkostninger udgør:		
Løn og gager	-7.767	0
Andre omkostninger til social sikring	6.171	0
I alt	-1.596	0
Note 2 Andre finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	0	67
I alt	0	67
Note 3 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	11.146	0
Andre finansielle omkostninger	113.501	32.889
I alt	124.647	32.889
Note 4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	182.176
Regulering af udskudt skat	1.091.957	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-523	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	-369
I alt	1.091.434	181.807

Note 5 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme er udlejningsejendomme, beliggende i Præstø, Næstved, Haslev, Store Heddinge, Karise og Hårlev.

Ejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til skønnet dagsværdi på et aktivt marked.

Note 6 Finansielle anlægsaktiver

Specifikation af tilknyttede virksomheder:

	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
JONA Ejendomme ApS	100	-19.599	-71.199

Noter

2021

2020

kr.

kr.

Note 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 7.184.600,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Note 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor koncernens samlede selskabsskat fremgår.

Note 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 8.287.850,-, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 19.554.714,-.

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 Nielsen

Som Dirigent
På vegne af JONA Udlejning ApS
PID: 9208-2002-2-654484183413
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 13:00:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jonas Emil Nielsen

Som Direktør
På vegne af JONA Udlejning ApS
PID: 9208-2002-2-654484183413
Tidspunkt for underskrift: 03-03-2022 kl.: 13:00:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Nanna Søndergaard Nielsen

Som Direktør
På vegne af JONA Udlejning ApS
PID: 9208-2002-2-428758343592
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 16:33:56
Underskrevet med NemID

NEM ID

Per Riis

Som Revisor
På vegne af SR Revision A/S
RID: 1143018405922
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2022 kl.: 18:11:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c39a88uZSJ5247155613

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.