



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

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

**Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022**

(CVR-nr. 41 23 71 55)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. marts 2023

Jonas Emil Søndergaard
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 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022	side 11
Balance pr. 31. december 2022	side 12 - 13
Noter	side 14 - 15

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 virksomheder/ kapitalinteresser

J&N Byg ApS

Direktion

Jonas Emil Søndergaard
Nanna Søndergaard Nielsen

Revisor

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karise, den 23. marts 2023

Direktion:

Jonas Emil Søndergaard

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 2022 til 31. december 2022 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 23. marts 2023

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 2022 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, 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 fratrukket 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. 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 investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode.

Kapitalandele i kapitalinteresser, der ikke er associeret virksomhed, indregnes og måles til dagsværdi.

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 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 gældsmetode 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 låneoptagelsestidspunktet 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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	458.881	10.218	
Personaleomkostninger	-314.196	1.596	1
Driftsresultat	144.685	11.814	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-51.600	
Andre finansielle indtægter	2.213.517	0	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-894.196	5.076.191	
Finansielle omkostninger	-662.072	-124.647	2
Resultat før skat	801.934	4.911.758	
Skat af årets resultat	-154.661	-1.091.434	3
Årets resultat	<u>647.273</u>	<u>3.820.324</u>	
Resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-11.600	
Overført til næste år	647.273	3.831.924	
I alt	<u>647.273</u>	<u>3.820.324</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	24.615.000	19.554.714	
I alt	24.615.000	19.554.714	4
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	5
I alt	0	0	
Anlægsaktiver i alt	24.615.000	19.554.714	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.170	146.639	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	103.140	0	
Andre tilgodehavender	0	26.620	
I alt	120.310	173.259	
Likvide beholdninger	35.497	33.173	
Omsætningsaktiver i alt	155.807	206.432	
Aktiver i alt	24.770.807	19.761.146	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Overført resultat	4.882.724	4.235.450	
Egenkapital i alt	<u>4.922.724</u>	<u>4.275.450</u>	
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	963.830	1.091.957	
I alt	<u>963.830</u>	<u>1.091.957</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	7.940.308	7.878.994	6
I alt	<u>7.940.308</u>	<u>7.878.994</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	161.488	220.654	
Kreditinstitutter i øvrigt	2.724.781	0	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.200	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	171.758	2.493.470	
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	824.240	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	928.949	978.100	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6.713.981	1.998.281	
Skyldig selskabsskat	196.788	0	
I alt	<u>10.943.945</u>	<u>6.514.745</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>18.884.253</u>	<u>14.393.739</u>	
Passiver i alt	<u>24.770.807</u>	<u>19.761.146</u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			8

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1.		
De samlede personaleomkostninger udgør:		
Løn og gager	300.210	-7.767
Andre omkostninger til social sikring	13.986	6.171
I alt	314.196	-1.596
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	14.166	11.146
Andre finansielle omkostninger	647.906	113.501
I alt	662.072	124.647
Note 3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	282.788	0
Regulering af udskudt skat	-128.127	1.091.957
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-523
I alt	154.661	1.091.434

Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme er udlejningsjendomme, 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 5 Finansielle anlægsaktiver

Specifikation af tilknyttede virksomheder:

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
	%	kr.	kr.
J&N Byg ApS	100	-53.189	-33.589

Note 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 7.490.442,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter**2022****2021****kr.****kr.****Note 7 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 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 8.297.885,-, hvis regnskabsmæssige værdi på balance dagen udgør kr. 24.615.000,-.

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

Dirigent

På vegne af JONA Udlejning ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 11:49:08

Underskrevet med MitID



Jonas Emil Søndergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Emil Søndergaard

Direktør

På vegne af JONA Udlejning ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 11:49:08

Underskrevet med MitID



Nanna Søndergaard Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nanna Søndergaard Nielsen

Direktør

På vegne af JONA Udlejning ApS

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

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2023 kl.: 12:02:13

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk NemID var:

Per Riis

Revisor

På vegne af SR Revision Godkendt Revisionsaktieselskab

ID: 1143018405922

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2023 kl.: 16:20:53

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a4f99bMXhZ249672546

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.