

Jalika bolig ApS

CVR-nr.: 38259237

Gransangervej 15
5210 Odense NV

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/04/2022

Lisbet Just
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Jalika bolig ApS
Gransangervej 15
5210 Odense NV

e-mailadresse: Mcft5210@gmail.com

CVR-nr: 38259237

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og drift af ejendomme, samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet er det væsentlig at bemærke følgende usikkerhed om indregning og måling, da det har betydelig indflydelse på værdiansættelsen af årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser. Følsomheden er udtrykt i nedenstående tabel opgjort i t.kr.

Rentesats pct.	4,5	5	5,5
1-10 år	1.855	1.819	1.789
Terminal	3.598	3.088	2.677
Tilbagediskont. værdi	5.454	4.907	4.466

Selskabet anvender DCF-metoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen ud fra det 10-årige driftsbudget og en terminalværdi baseret på et normaliseret driftsresultat, et afkastkrav på 5 % og inflation på 2 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter samt usikkerheden i de makroøkonomiske faktorer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets 5. regnskabsår og resultatopgørelsen for tiden 01.01.2021 – 31.12.2021 udviser et resultat på 261 t.kr., hvoraf 147 t.kr. - eller 56 pct. stammer fra driften. Balancesummen udgør 4.928 t.kr. med en egenkapital på 1.654 t.kr.

Året har budt på 3 lejerskifter og i den forbindelse en tomgang på 3 mdr. og derfor steg lejen pr. kvm. kun fra 855 kr. til 958 kr. eller knapt 70 kr. mindre end ventet. Lejefaktoren er heldigvis faldet til 15. Resultatet er acceptabelt - virksomhedens størrelse og udviklingstrend taget i betragtning.

Begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning har især krigen i Ukraine givet anledning til begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling pga. stigende rente og inflation. Alle lejeindtægter er nettoprisindekserede, så indtil videre er den stigende rente afdækket.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor hver enkelt regnskabspost.

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

Selskabet er indtil videre ikke omfattet af momspligtig drift.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder bl.a. andre lejeindtægter samt gevinster/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drifts af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger. Varmeværket har omlagt forbrugsåret til kalenderåret. Sammen med periodisering af de samlede forbrugsafgifter betyder dette, at der er næsten 2 års vand- og varmeregnskab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Investeringsjendomme	20 - 40 år	20 pct.
Teknisk anlæg og maskiner	5 - 10 år	0 - 20 pct.
Driftsmateriel og inventar mm.	3 - 8 år	0 - 20 pct.

Der foretages dog ikke afskrivninger på investeringsejendomme i anskaffelsesåret og småanskaffelser, som enkeltvis eller akkumuleret er uvæsentlige (under 13.800 kr.) straksafskrives.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger, som en del af dagsværdireguleringen – se næste punkt.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 salg. Investeringsejendomme indregnes inkl. omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes DCF-modellen med en kapitalisering af 10-års budgetterede cash flow med en diskonteringsrente på 7 pct. bestående af et afkastkrav på 5 pct. og 2 pct. inflation. År 11 og efterfølgende er fastsat ved en terminalværdi svarende til en realrente på 5 pct. Cash flow'et er fastsat ud fra opretholdelse af den nuværende vedligeholdelsesstandard og investeringer på 500 t.kr. over den 10-årige periode.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er ikke anvendt valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskelle mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på 344 t.kr. Der bliver foretaget fradrag i dagsværdien for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen indeholder anpartskapital, stifterindskud samt overført overskud til kommende år. For nærmere gennemgang henvises til egenkapitalforklaringen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. Pt. skattesats på 22 pct.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder/lejere

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftale vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			377.836
Bruttofortjeneste/Bruttotab		146.774	153.200
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-81.030	-81.030
Resultat af ordinær primær drift		65.744	72.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		380.996	377.836
Andre finansielle indtægter		340	389
Øvrige finansielle omkostninger		-92.829	-80.917
Ordinært resultat før skat		354.251	369.478
Skat af årets resultat		-93.741	-97.007
Årets resultat		260.510	272.471
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		260.510	272.471
I alt		260.510	272.471

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		4.900.000	4.600.000
Produktionsanlæg og maskiner		7.208	8.238
Materielle anlægsaktiver i alt		4.907.208	4.608.238
Anlægsaktiver i alt		4.907.208	4.608.238
Andre tilgodehavender		1.110	22.802
Tilgodehavender i alt		1.110	22.802
Likvide beholdninger		19.930	10.438
Omsætningsaktiver i alt		21.040	33.240
AKTIVER I ALT		4.928.248	4.641.478

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Andre reserver		791.115	791.114
Overført resultat		812.422	551.913
Egenkapital i alt		1.653.537	1.393.027
Hensættelse til udskudt skat		241.033	157.214
Hensatte forpligtelser i alt		241.033	157.214
Gæld til realkreditinstitutter		2.816.222	2.872.085
Modtagne forudbetalinger fra kunder		23.025	20.725
Deposita		83.926	62.501
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.923.173	2.955.311
Gæld til realkreditinstitutter		57.600	57.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder			15.247
Skyldig selskabsskat		7.922	9.882
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		44.983	53.297
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		110.505	135.926
Gældsforpligtelser i alt		3.033.678	3.091.237
PASSIVER I ALT		4.928.248	4.641.478

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0