
Jalika bolig ApS

CVR-nr.: 38259237

Gransangervej 15
5210 Odense NV

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

01/06/2023

Lisbet Just
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for Jalika bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Snestrup Odense, den 01/06/2023

Direktion

Anne Lisbet Just

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 årsregnskabets indregnede aktiver og forpligtelser. Følsomheden er udtryk i nedenstående tabel opgjort i t.kr.

Rentesats pct.	4,5	5	5,5
1-10 år	1.826	1.789	1.759
Terminal	3.590	3.080	2.670
Tilbagediskont. værdi	5.416	4.869	4.429

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 udlejnings-grad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter samt usikkerheden i de makroøkonomiske faktorer. De førstkomende 2 år er inflationen dog sat til hhv. 6 % og 4 %.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets 6. regnskabsår og resultatopgørelsen for tiden 01.01.2022 – 31.12.2022 udviser et resultat på 24 t.kr., hvoraf 100 pct. stammer fra driften. Balancesummen udgør 4.857 t.kr. med en egenkapital på 1.623 t.kr.

Året har budt på 100 % udlejning uden lejerskifter. En leje, der er steget til 1.039 kr. pr. kvm. Lejefaktoren er faldet til 14, hvilket udelukkende skyldes manglende udvikling i ejendommens samlede værdi over året. Resultatet er uacceptabelt, men forventes bedre igen næste år, når jeg igen kan være 100 % inde over ejendommene.

Begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er det fortsat stigende renter samt en høj men forhåbentlig stagnerede inflation, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Alle lejeindtægter er nettoprisindekserede, så sidste års indførte huslejeloft sætter lovmæssig grænse for hvorvidt stigende rente afdækkes.

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.

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:

Investeringsejendomme	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 31.000 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 rentekomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell 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 (dog hhv. 6 pct. og 4 pct. de 2 førstkomende år). 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 400 t.kr. over den 10-årige periode.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejnings-grad, 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 salgskomkostninger 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 356 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 regnskabs-mæssige 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 resultat- opgørelsen 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 aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Nettoomsætning			309.693
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			380.996
Bruttofortjeneste/Bruttotab		192.242	146.774
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-81.030	-81.030
Resultat af ordinær primær drift		111.212	65.744
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.996	380.996
Andre finansielle indtægter		289	340
Øvrige finansielle omkostninger		-92.193	-92.829
Ordinært resultat før skat		50.304	354.251
Skat af årets resultat		-26.707	-93.741
Årets resultat		23.597	260.510
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		23.597	
I alt		23.597	260.510

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.850.000	4.900.000
Produktionsanlæg og maskiner		6.178	7.208
Materielle anlægsaktiver i alt		4.856.178	4.907.208
Anlægsaktiver i alt		4.856.178	4.907.208
Andre tilgodehavender		486	1.110
Tilgodehavender i alt		486	1.110
Likvide beholdninger		775	19.930
Omsætningsaktiver i alt		1.261	21.040
AKTIVER I ALT		4.857.439	4.928.248

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Andre reserver		736.115	791.115
Overført resultat		836.732	812.422
Egenkapital i alt		1.622.847	1.653.537
Hensættelse til udskudt skat		247.851	241.033
Hensatte forpligtelser i alt		247.851	241.033
Gæld til realkreditinstitutter		2.760.819	2.816.222
Modtagne forudbetalinger fra kunder		41.266	23.025
Deposita		83.926	83.926
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.886.011	2.923.173
Gæld til realkreditinstitutter		57.000	57.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.842	
Skyldig selskabsskat		15.888	7.922
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		100.730	110.505
Gældsforpligtelser i alt		2.986.741	3.033.678
PASSIVER I ALT		4.857.439	4.928.248

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0