

---

# Jalika bolig ApS

**CVR-nr.: 38259237**

Gransangervej 15  
5210 Odense NV

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**10/05/2024**

---

**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: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 10/05/2024

## **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.

|                              |              |              |              |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Rentesats pct.</b>        | <b>5</b>     | <b>5,25</b>  | <b>5,5</b>   |
| 1-10 år                      | 1.926        | 1.907        | 1.888        |
| Terminal                     | 3.263        | 3.034        | 2.698        |
| <b>Tilbagediskont. værdi</b> | <b>5.189</b> | <b>4.941</b> | <b>4.586</b> |

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 5,25 % og inflation på 2 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til renteniveau, ejendommens type og beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets 7. regnskabsår og resultatopgørelsen for tiden 01.01.2023 – 31.12.2023 udviser et resultat på 46 t.kr., hvoraf 76 pct. stammer fra driften. Balancesummen udgør 4.967 t.kr. med en egenkapital på 1.655 t.kr.

Året har budt på 100 % udlejning uden lejerskifter. En leje, der er steget til 1.066 kr. pr. kvm. Lejefaktoren er faldet til 13,9. Der er investeret 90 t.kr. i ejendommene finansieret over driften. Opsat vedligeholdelse har ligeledes været forøget. Egenkapitalens forrentning udgør 15 pct. Resultatet betragtes som tilfredsstillende, og forventes endnu bedre næste år.

## Begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ingen begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# 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 32.000 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 7,25 pct. bestående af et afkastkrav på 5,25 pct. og 2 pct. inflation. År 11 og efterfølgende er fastsat ved en terminalværdi svarende til en realrente på 5,25 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 og 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 ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på 360 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. 2023 - 31. dec. 2023

|   | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |      |                | 30.996         |
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>                                |      | <b>161.448</b> | <b>192.242</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 1    | -80.000        | -81.030        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                           |      | <b>81.448</b>  | <b>111.212</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                      |      | 90.996         | 30.996         |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 350            | 289            |
| Øvrige finansielle omkostninger                                   |      | -91.154        | -92.193        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 |      | <b>81.640</b>  | <b>50.304</b>  |
| Skat af årets resultat  |      | -35.727        | -26.707        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>45.913</b>  | <b>23.597</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 45.913         | 23.597         |
| <b>I alt</b>  |      | <b>45.913</b>  | <b>23.597</b>  |

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

|                                       | Note     | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                   |          | 4.950.000        | 4.850.000        |
| Produktionsanlæg og maskiner          |          |                  | 6.178            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>2</b> | <b>4.950.000</b> | <b>4.856.178</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |          | <b>4.950.000</b> | <b>4.856.178</b> |
| Andre tilgodehavender                 |          | 1.462            | 486              |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |          | <b>1.462</b>     | <b>486</b>       |
| Likvide beholdninger                  |          | 15.425           | 775              |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |          | <b>16.887</b>    | <b>1.261</b>     |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |          | <b>4.966.887</b> | <b>4.857.439</b> |

## Balance 31. december 2023

### Passiver

|  | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
|  |      | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.                      |      | 50.000           | 50.000           |
| Indbetalt registreret kapital mv.            |      | 720.000          | 736.115          |
| Overført resultat                            |      | 885.500          | 836.732          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <b>1.655.500</b> | <b>1.622.847</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                 |      | 267.871          | 247.851          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |      | <b>267.871</b>   | <b>247.851</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter               |      | 2.718.602        | 2.760.819        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          |      | 51.508           | 41.266           |
| Deposita                                     |      | 79.876           | 83.926           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>2.849.986</b> | <b>2.886.011</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter               |      | 41.257           | 57.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |      | 140.565          | 27.842           |
| Skyldig selskabsskat                         |      | 11.708           | 15.888           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>193.530</b>   | <b>100.730</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <b>3.043.516</b> | <b>2.986.741</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        |      | <b>4.966.887</b> | <b>4.857.439</b> |

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

|   | 2023<br>kr.   | 2022<br>kr.   |
|---|---------------|---------------|
| Bygninger                               | 80.000        | 80.000        |
| Produktionsanlæg og maskiner            | 0             | 0             |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0             | 1.030         |
|   | <u>80.000</u> | <u>81.030</u> |

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Grunde og<br>bygninger<br>kr. | Produktionsanlæg<br>og maskiner<br>kr. | Andre<br>Anlæg mv.<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------|
| Kostpris primo                      | 4.061.830                     | 0                                      | 11.734                    |
| Tilgang                             | 90.000                        | 0                                      | 0                         |
| Afgang                              | 0                             | 0                                      | -11734                    |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>4.151.830</b>              | <b>0</b>                               | <b>0</b>                  |
| Opskrivninger primo                 | 1.126.970                     | 0                                      | 0                         |
| Årets opskrivning                   | 90.996                        | 0                                      | 0                         |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>1.217.966</b>              | <b>0</b>                               | <b>0</b>                  |
| Af- og nedskrivning primo           | -338.800                      | 0                                      | -5556                     |
| Årets afskrivning                   | -80.000                       | 0                                      | 0                         |
| Energimærker                        | -996                          | 0                                      | -5556                     |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b>-419.796</b>               | <b>0</b>                               | <b>0</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>4.950.000</b>              | <b>0</b>                               | <b>0</b>                  |

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser

#### **4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 2.760 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.950 t.kr.

I forbindelse med overtagelse af ejendom i 2016, blev der et mindre uudnyttet afgiftspantebrev på 64 t.kr. til senere anvendelse.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
|                              | <b>2023</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0           |