



Revisionscentret

Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevej 37

6270 Tønder

T 7472 3636

E toender@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

JOKA Ejendomme ApS
Håndværkervej 2
6270 Tønder

CVR nr. 43 16 74 56

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2024
(3. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 11 / 3 2025



Dirigent Tommy Nissen

Tønder
Ribe
Aabenraa
Sønderborg
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-

Selskabsoplysninger

Selskabet

JOKA Ejendomme ApS
Håndværkervej 2
6270 Tønder

CVR-nr.: 43 16 74 56
Stiftet: 1. januar 2022
Hjemsted: Tønder
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Tommy Nissen

Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 26 81 23 72
Ribelandevej 37
6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret
1. januar - 31. december 2024 for JOKA Ejendomme ApS, Tønder.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

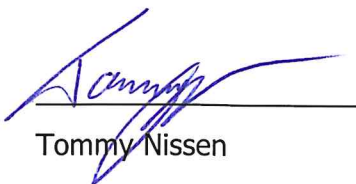
Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 11. marts 2025

Direktionen



Tommy Nissen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i JOKA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JOKA Ejendomme ApS for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

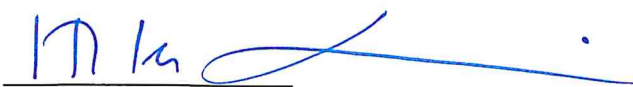
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 11. marts 2025

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

mne5657

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre eksterne omkostninger."

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og perioden omfatter regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af udlejningsejendomme samt administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under åcontoskatteordningen mv. gørelse under åcontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 acontoskatter.

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 med overvejende sandsynlighed 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.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering pr. 31. december jfr. den nye årsregnskabslov.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2024

Note	Kr.	Sidste år
Bruttoresultat	1.333.071	961.711
Andre driftsomkostninger	0	-72.493
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-418.826	-362.487
Resultat før finansielle poster	914.245	526.731
Andre finansielle indtægter	497	
Øvrige finansielle omkostninger	-888.992	-625.217
Ordinært resultat før skat	25.750	-98.486
1. Skat af årets resultat	-5.900	27.034
Årets resultat	<u>19.850</u>	<u>-71.452</u>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	19.850	-71.452
Disponeret i alt	<u>19.850</u>	<u>-71.452</u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger	20.133.423	16.212.249
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.133.423</u>	<u>16.212.249</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u><u>20.133.423</u></u>	 <u><u>16.212.249</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Andre tilgodehavender	61.119	17.337
Tilgodehavender i alt	<u>61.119</u>	<u>17.337</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>154.555</u>	<u>0</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u><u>215.674</u></u>	 <u><u>17.337</u></u>
 Aktiver i alt	 <u><u>20.349.097</u></u>	 <u><u>16.229.586</u></u>

Balance pr. 31. december 2024

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.666.669	1.646.819
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	1.706.669	1.686.819
<u>Hensatte forpligtelser</u>		
1. Hensættelser til udskudt skat	385.735	426.399
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.882.315	8.095.276
Kreditinstitutter	2.489.468	2.094.233
Anden gæld	3.500.000	0
2. Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.871.783	10.189.509
2. Kortfristet del af langfristet gæld	704.659	716.524
Kreditinstitutter	0	33.431
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	680.250	3.176.904
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.384.909	3.926.859
Gældsforpligtelser i alt	18.256.692	14.116.368
Passiver i alt	20.349.097	16.229.586
3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	40.000	0	1.646.819	1.686.819
Udbetalt udbytte	0			0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19.850</u>	<u>19.850</u>
Egenkapital ultimo	<u>40.000</u>	<u>0</u>	<u>1.666.669</u>	<u>1.706.669</u>

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<u>Note 1. Skat af årets resultat</u>		
Beregnet skat af årets resultat	<u>46.563</u>	<u>0</u>
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	<u>385.735</u>	<u>426.399</u>
Udskudt skat i alt	385.735	426.399
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-426.399</u>	<u>-453.433</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u>-40.663</u>	<u>-27.034</u>
Skat af årets resultat	<u><u>5.900</u></u>	<u><u>-27.034</u></u>

Note 2. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld primo år</u>	<u>Gæld ultimo år</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.481.800	11.184.974	302.659	9.893.350
Kreditinstitutter	2.424.233	2.891.468	402.000	881.468
Anden gæld	<u>0</u>	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>	<u>3.500.000</u>
	<u>10.906.033</u>	<u>17.576.442</u>	<u>704.659</u>	<u>10.774.818</u>

Note 3. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Ingen

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelser udgør kr. 17.459.000

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 20.133.423