

*John F. Ejendomsselskab og Handel ApS
Baldershøj 30
2635 Ishøj*

CVR-nr: 20 03 99 73

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2017 - 30. september 2018*

Penneo dokumentnøgle: 7WEGE-WBX3X-HEPAA-MKGGD-EJSIA-EZW65

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18 / 12 2018

Dirigent John Ove Frederiksen

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 11 / 10 2018

Direktion

Michael Dam

John O. Frederiksen

Til kapitalejerne i John F. Ejendomsselskab og Handel ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 11 / 10 2018

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Johnny Miltoft
Registreret revisor
mne6376

Selskabet John F. Ejendomsselskab og Handel ApS
Baldershøj 30
2635 Ishøj

Telefon: 43 35 06 06
CVR-nr.: 20 03 99 73

Direktion Michael Dam
John O. Frederiksen

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i ejendomme med henblik på udlejning og/eller salg.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomme i behold er udlejet.

Der er i årets løb gennemført kapitalforhøjelse og samtidig udvidelse af ejerkredsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets ledelse forventer en fortsat positiv indtjening for de kommende år.

GENERELT

Årsregnskabet for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån.

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Afkastfaktoren udgør 7,5 % - 8 %.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2017/18 DKK	2016/17 TDKK
BRUTTORESULTAT	19.635	-197
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	19.635	-197
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	383
DRIFTSRESULTAT	19.635	186
Andre finansielle omkostninger	-94.625	-109
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-74.990	77
Skat af årets resultat	9.600	-218
ÅRETS RESULTAT	-65.390	-141
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.800
Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	-916
Overført resultat	-65.390	-1.025
DISPONERET I ALT	-65.390	-141

AKTIVER

	2018 DKK	2017 TDKK
Grunde og bygninger	3.835.827	3.836
Materielle anlægsaktiver	3.835.827	3.836
ANLÆGSAKTIVER	3.835.827	3.836
Råvarer og hjælpematerialer	4.000	4
Varebeholdninger	4.000	4
Andre tilgodehavender	0	64
Periodeafgrænsningsposter	8.470	12
Tilgodehavender	8.470	76
Likvide beholdninger	505.440	328
OMSÆTNINGSAKTIVER	517.910	408
AKTIVER	4.353.737	4.244

PASSIVER

	2018 DKK	2017 TDKK
Virksomhedskapital	187.500	125
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat	1.378.990	1.355
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.800
2 EGENKAPITAL	1.566.490	3.280
Hensættelse til udskudt skat	486.200	495
HENSATTE FORPLIGTELSER	486.200	495
Prioritetsgæld	2.033.327	0
Deposita	120.000	120
Selskabsskat	0	111
3 Langfristede gældsforpligtelser	2.153.327	231
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.875	101
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	20.845	137
Kortfristede gældsforpligtelser	147.720	238
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.301.047	469
PASSIVER	4.353.737	4.244
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

2017/18
DKK

2016/17
TDKK

1 Selskabets hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet omfatter handel med fast ejendom og udlejning af fast ejendom.

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital						
Virksomhedskapital	125.000	0	62.500	0	0	187.500
Overkurs ved emission	0	-90.088	90.088	0	0	0
Overført resultat	1.354.292	90.088	0	0	-65.390	1.378.990
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.800.000	0	0	-1.800.000	0	0
	3.279.292	0	152.588	-1.800.000	-65.390	1.566.490

Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år

Saldo start	125.000
Bevægelse	62.500
	187.500

Aktiekapitalen er fordelt således:

187.500 anpartar á nom. 1	187.500
	187.500

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	0	2.133.327	100.000	1.585.000
Deposita	120.000	120.000	0	0
Selskabsskat	111.435	0	0	0
	231.435	2.253.327	100.000	1.585.000

	2018 DKK	2017 TDKK
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Ingen.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med i alt DKK 6,88 mio. Ejerpantebrevene henligger hos virksomheden.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Ove Frederiksen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-591072111064

IP: 78.143.xxx.xxx

2018-12-18 13:40:40Z

NEM ID 

Michael Dam

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-407322470939

IP: 87.50.xxx.xxx

2019-01-01 12:50:18Z

NEM ID 

Johnny Miltoft

Godkendt revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: CVR:38267132-RID:92769750

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-01-01 15:11:08Z

NEM ID 

John Ove Frederiksen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-591072111064

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-01-02 08:01:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7WEGE-WBX3X-HEPAA-MKGGD-EJSIA-EZW65

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>