

**Jon's Ejendomme ApS**  
**CVR-nr. 28864558**  
**Karl Olsens Vej 6**  
**3100 Hornbæk**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Aage Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Jon's Ejendomme ApS  
Karl Olsens Vej 6  
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 28864558  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jon Ejler Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Jon's Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 18.05.2016

### Direktion

Jon Ejlert Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Jon's Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jon's Ejendomme ApS for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg, udlejning og anden investering i fast ejendom samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 387 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 14.425 t.kr. og en egenkapital på 3.678 t.kr. Selskabets ejendomme er i året uændrede i værdi.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, og amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>527.821</b>	<b>564.407</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(46.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>87.687</u>	<u>121.902</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>615.508</b>	<b>640.309</b>
Andre finansielle indtægter		27	3.074
Andre finansielle omkostninger		<u>(153.226)</u>	<u>(168.811)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>462.309</b>	<b>474.572</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(75.318)</u>	<u>(155.104)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>386.991</u></b>	<b><u>319.468</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>386.991</u>	<u>319.468</u>
		<b><u>386.991</u></b>	<b><u>319.468</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		14.045.000	14.045.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>14.045.000</u></b>	<b><u>14.045.000</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>14.045.000</u></b>	 <b><u>14.045.000</u></b>
 Andre tilgodehavender		108.113	92.569
Tilgodehavende selskabsskat		<u>2.497</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>110.610</u></b>	<b><u>92.569</u></b>
 Likvide beholdninger		 <u>269.724</u>	 <u>117.558</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>380.334</u></b>	 <b><u>210.127</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>14.425.334</u></u></b>	 <b><u><u>14.255.127</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.552.723</u>	<u>3.165.732</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.677.723</u></b>	<b><u>3.290.732</u></b>
Udskudt skat	4	<u>814.580</u>	<u>816.413</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>814.580</u></b>	<b><u>816.413</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.083.637	7.439.727
Anden gæld		<u>231.430</u>	<u>210.481</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>7.315.067</u></b>	<b><u>7.650.208</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	266.000	260.000
Bankgæld		193.338	205.225
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.360	25.000
Skyldig selskabsskat		77.151	12.212
Anden gæld		<u>1.981.115</u>	<u>1.995.337</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.617.964</u></b>	<b><u>2.497.774</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.933.031</u></b>	<b><u>10.147.982</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.425.334</u></b>	<b><u>14.255.127</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.165.732	3.290.732
Årets resultat	0	386.991	386.991
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.552.723</b>	<b>3.677.723</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	77.151	14.080
Ændring af udskudt skat	(53.827)	111.126
Effekt af ændrede skattesatser	51.994	29.898
	<u>75.318</u>	<u>155.104</u>
	<u>Investerings- ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	12.515.435	124.398
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>12.515.435</u>	<u>124.398</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(124.398)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>(124.398)</u>
Dagsværdireguleringer primo	1.529.565	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>1.529.565</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>14.045.000</u>	<u>0</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er sket på grundlag af en uafhængig vurdering af handelsværdien pr. 31.12.2015 med udgangspunkt i, at ejendommene skal kunne omsættes inden for 4-6 måneder.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>
		<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>4. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		814.580	816.413
		<u>814.580</u>	<u>816.413</u>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	260.000	266.000	7.083.637	6.593.928
Anden gæld	0	0	231.430	0
	<b>260.000</b>	<b>266.000</b>	<b>7.315.067</b>	<b>6.593.928</b>

Anden gæld består af deposita og forudbetalt husleje

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 255 t.kr. i Horsensvej 4, 2. mf.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.045.000 kr.