

## **Jon's Ejendomme ApS**

Karl Olsens Vej 6  
3100 Hornbæk  
CVR-nr. 28864558

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Aage Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Jon's Ejendomme ApS  
Karl Olsens Vej 6  
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 28864558  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Jon Ejler Jensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Jon's Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 11.04.2018

### Direktion

Jon Ejlert Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Jon's Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 11.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740

## 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 420 t.kr. Selskabets balance udviser en aktivmasse på 14.845 t.kr. og en egenkapital på 4.371 t.kr. Selskabets ejendomme er i året opskrevet i værdi.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>487.611</b>	<b>432.726</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		289.101	280.900
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		9.676	(164.701)
<b>Driftsresultat</b>		<b>786.388</b>	<b>548.925</b>
Andre finansielle indtægter		3.759	1.058
Andre finansielle omkostninger		(175.044)	(263.968)
<b>Resultat før skat</b>		<b>615.103</b>	<b>286.015</b>
Skat af årets resultat	1	(194.988)	(12.930)
<b>Årets resultat</b>		<b>420.115</b>	<b>273.085</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		420.115	273.085
		<b>420.115</b>	<b>273.085</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		14.615.001	14.325.900
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>14.615.001</b></u>	<u><b>14.325.900</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>14.615.001</b></u>	 <u><b>14.325.900</b></u>
 Andre tilgodehavender		41.349	35.549
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.496
Periodeafgrænsningsposter		6.249	5.606
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>47.598</b></u>	<u><b>43.651</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>181.956</b></u>	 <u><b>194.091</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>229.554</b></u>	 <u><b>237.742</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>14.844.555</b></u>	 <u><b>14.563.642</b></u>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.245.923	3.825.808
<b>Egenkapital</b>		<b>4.370.923</b>	<b>3.950.808</b>
Udskudt skat	4	936.795	791.919
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>936.795</b>	<b>791.919</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.975.667	7.251.299
Anden gæld		202.810	240.418
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>7.178.477</b>	<b>7.491.717</b>
Bankgæld		169.308	181.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser		(14)	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.000	75.000
Skyldig selskabsskat		36.112	33.591
Anden gæld		2.077.954	2.039.117
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.358.360</b>	<b>2.329.198</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.536.837</b>	<b>9.820.915</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.844.555</b>	<b>14.563.642</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.825.808	3.950.808
Årets resultat	0	420.115	420.115
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.245.923</b>	<b>4.370.923</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	50.112	35.591
Ændring af udskudt skat	144.876	(22.661)
	<b>194.988</b>	<b>12.930</b>
		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
	<b>Investe-</b>	<b>drifts-</b>
	<b>rings-</b>	<b>materiel og</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	12.515.435	124.398
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.515.435</b>	<b>124.398</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(124.398)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(124.398)</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.810.465	0
Årets dagsværdireguleringer	289.101	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.099.566</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>14.615.001</b>	<b>0</b>
	<b>Pålydende</b>	<b>Nominel</b>
	<b>værdi</b>	<b>værdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>	<b>Antal</b>	
Ordinære anparter	125	1000
	<b>125</b>	<b>125.000</b>
		<b>125.000</b>
		<b>2017</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Udskudt skat</b>		<b>2016</b>
Materielle anlægsaktiver	936.795	791.919
	<b>936.795</b>	<b>791.919</b>

## Noter

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

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 14.615.001 kr.

## 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 eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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