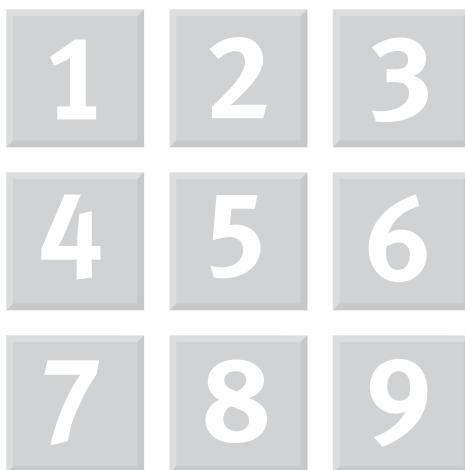


Jon's Ejendomme ApS

Karl Olsens Vej 6
3100 Hornbæk

CVR-nr. 28 86 45 58



Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. april 2019

Aage Kristensen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendt Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jon's Ejendomme ApS
Karl Olsens Vej 6
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 28 86 45 58

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
Stiftet: 28. juni 2005

Hjemsted: Helsingør

Direktion

Jon Ejler Jensen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Jon's Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 15. marts 2019

Direktion

Jon Ejlert Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Jon's Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jon's Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 15. marts 2019

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Jeanette Vetlov
registreret revisor
MNE-nr. mne17153

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jon's Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Nettoomsætning

Indtægter fra ejendomsudlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		620.620	487.608
Personaleomkostninger	1	-147.185	0
Resultat før af- og nedskrivninger		473.435	487.608
Andre driftsomkostninger		-26.700	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		446.735	487.608
Værdireguleringer af investeringsaktiver		22.991	298.779
Resultat før finansielle poster		469.726	786.387
Finansielle indtægter		3.008	3.759
Finansielle omkostninger		-136.231	-175.044
Resultat før skat		336.503	615.102
Skat af årets resultat	2	-51.063	-194.988
Årets resultat		285.440	420.114
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		108.000	0
Overført resultat		177.440	420.114
		285.440	420.114

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	13.983.888	14.615.002
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	0
Materielle anlægsaktiver		13.983.888	14.615.002
Anlægsaktiver i alt		13.983.888	14.615.002
Andre tilgodehavender		1.034	41.349
Periodeafgrænsningsposter		0	6.249
Tilgodehavender		1.034	47.598
Likvide beholdninger		663.151	181.956
Omsætningsaktiver i alt		664.185	229.554
Aktiver i alt		14.648.073	14.844.556

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.423.358	4.245.918
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	0
Egenkapital	5	4.656.358	4.370.918
Hensættelse til udskudt skat		931.841	936.795
Hensatte forpligtelser i alt		931.841	936.795
Gæld til realkreditinstitutter		6.401.934	6.975.666
Anden gæld		123.918	202.810
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.525.852	7.178.476
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	277.000	0
Kreditinstitutter		0	169.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	-10
Selskabsskat		34.917	36.112
Anden gæld		2.222.105	2.152.957
Kortfristede gældsforpligtelser		2.534.022	2.358.367
Gældsforpligtelser i alt		9.059.874	9.536.843
Passiver i alt		14.648.073	14.844.556
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	142.864	0
Andre omkostninger til social sikring	4.321	0
	147.185	0
	147.185	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	54.917	50.112
Årets udskudte skat	-4.954	144.876
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.100	0
	51.063	194.988
	51.063	194.988
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		12.515.436
Afgang i årets løb		-540.450
Kostpris 31. december 2018		11.974.986
Værdireguleringer 1. januar 2018		2.099.567
Årets tilbageførte værdireguleringer		-90.665
Værdireguleringer 31. december 2018		2.008.902
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		13.983.888

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 4%

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	124.398
Kostpris 31. december 2018	124.398
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	124.398
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	124.398
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0

5 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	4.245.918	0	4.370.918
Årets resultat	0	177.440	108.000	285.440
Egenkapital 31. december 2018	125.000	4.423.358	108.000	4.656.358

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.975.666	6.678.934	277.000	5.410.967
Anden gæld	202.810	123.918	0	123.918
	7.178.476	6.802.852	277.000	5.534.885

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udstedt realkredit- og ejerpantebreve på i alt t.kr. 9.598 i selskabets grunde og bygninger til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter m.fl. på i alt t.kr. 6.679. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 13.984.

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.”

Jon Ejler Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-051328081402

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-04-15 07:07:25Z

NEM ID 

Jeanette Møller Vetlov (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1150809026672

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-15 09:41:24Z

NEM ID 

Aage Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-545016713140

IP: 94.146.xxx.xxx

2019-04-16 10:08:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LNWIT-627PA-TTHQ5-G10YF-K5DEP-ONG1W

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 tidsstempet 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>