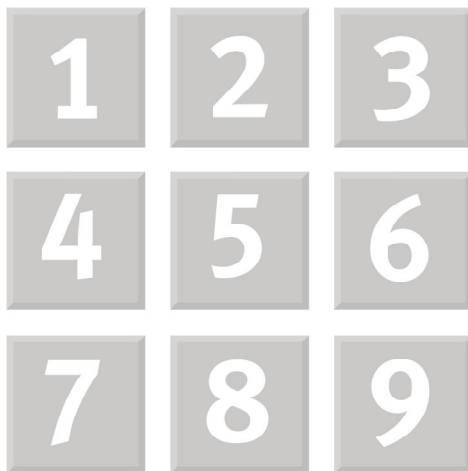


Jon's Ejendomme ApS

Karl Olsens Vej 6
3100 Hornbæk

CVR-nr. 28 86 45 58



Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. juni 2020

Aage Kristensen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendt revisionsinteressentselskab

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 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	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 2019

Stiftet: 28. juni 2005

Hjemsted: Helsingør

Direktion

Jon Ejler Jensen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 23. juni 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 23. juni 2020

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11

Jeanette Vetlov
godkendt 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 971.782, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.576.576.

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verdenen i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jon's Ejendomme ApS for 2019 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 2019 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

Bruttotab

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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:

Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 provenuet 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 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Bruttotab		-339.001	620.620
Personaleomkostninger	1	-13.520	-147.185
Resultat før af- og nedskrivninger		-352.521	473.435
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.969	0
Andre driftsomkostninger		-651.342	-26.700
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-1.006.832	446.735
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-62.175	22.991
Resultat før finansielle poster		-1.069.007	469.726
Finansielle indtægter	2	806	3.008
Finansielle omkostninger	3	-111.998	-136.231
Resultat før skat		-1.180.199	336.503
Skat af årets resultat	4	208.417	-51.063
Årets resultat		-971.782	285.440
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		110.600	108.000
Overført resultat		-1.082.382	177.440
		-971.782	285.440

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	10.664.245	13.983.888
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	300.422	0
Materielle anlægsaktiver		10.964.667	13.983.888
Anlægsaktiver i alt		10.964.667	13.983.888
Andre tilgodehavender		144.362	1.034
Periodeafgrænsningsposter		33.697	0
Tilgodehavender		178.059	1.034
Likvide beholdninger		623.467	663.151
Omsætningsaktiver i alt		801.526	664.185
Aktiver i alt		11.766.193	14.648.073

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.340.976	4.423.358
Foreslået udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Egenkapital	7	3.576.576	4.656.358
Hensættelse til udskudt skat		723.450	931.841
Hensatte forpligtelser i alt		723.450	931.841
Gæld til realkreditinstitutter		4.852.848	6.401.934
Anden gæld		82.248	123.918
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.935.096	6.525.852
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	200.000	277.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		175.199	64.085
Selskabsskat		-26.026	34.917
Anden gæld		2.181.898	2.158.020
Kortfristede gældsforpligtelser		2.531.071	2.534.022
Gældsforpligtelser i alt		7.466.167	9.059.874
Passiver i alt		11.766.193	14.648.073
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	11.905	142.864
Andre omkostninger til social sikring	1.305	4.321
Andre personaleomkostninger	310	0
	13.520	147.185
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	806	3.008
	806	3.008
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	111.998	136.231
	111.998	136.231
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-26	54.917
Årets udskudte skat	-208.391	-4.954
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.100
	-208.417	51.063

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	11.974.986
Afgang i årets løb	<u>-2.842.750</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>9.132.236</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	2.008.902
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-476.893</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>1.532.009</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>10.664.245</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent: 4%

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2019	124.398
Tilgang i årets løb	328.391
Afgang i årets løb	<u>-25.000</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>427.789</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	124.398
Årets afskrivninger	<u>2.969</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>127.367</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>300.422</u></u>

Noter

7 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	4.423.358	108.000	4.656.358
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	-1.082.382	110.600	-971.782
Egenkapital 31. december 2019	125.000	3.340.976	110.600	3.576.576

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.678.934	5.052.848	200.000	4.000.000
Anden gæld	123.918	82.248	0	0
	6.802.852	5.135.096	200.000	4.000.000

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udstedt realkredit- og ejerpantebreve på i alt t.kr. 11.338 i selskabets grunde og bygninger til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter m.fl. på i alt t.kr. 5.053. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen t.kr. 10.664.

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

2020-07-03 11:53:11Z

NEM ID 

Jeanette Møller Vetlov

Godkendt revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1150809026672

IP: 80.161.xxx.xxx

2020-07-03 14:25:37Z

NEM ID 

Aage Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-545016713140

IP: 77.213.xxx.xxx

2020-07-07 19:19:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CXB7C-EE48N-6J3UH-B557J-CFWFH-BNA50

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>