

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Jon Andersen Ejendomme ApS

Thoravej 21
2400 København NV

Årsrapport 1/1 - 31/12 2019

1. regnskabsår

CVR-nr : 40 60 43 67

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 21. juli 2020
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Caspar Jon Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Jon Andersen Ejendomme ApS
Thoravej 21
2400 København NV

CVR-nr.: 40 60 43 67
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2019

Direktion

Caspar Jon Andersen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2019, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juli 2020

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Caspar Jon Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Jon Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jon Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 21. juli 2020
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

Afkastkrav/Bruttoleje:

Boligejendomme

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
København	Middel	kr. 500 - kr. 1.500	4,0%-5,0%

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejerens. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealiseringsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2019

<u>Note</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	347.880
Andre finansielle omkostninger	<u>-364.406</u>
Resultat før skat	-16.526
Skat af årets resultat	<u>3.636</u>
Årets resultat	<u><u>-12.890</u></u>
Forslag til resultatdisponering:	
Overført overskud eller underskud	<u>-12.890</u>
Disponeret i alt	<u><u>-12.890</u></u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2019**

<u>Note</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver	
Materielle anlægsaktiver	
Investeringsejendomme	<u>7.019.660</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.019.660</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.019.660</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender	
Andre tilgodehavender	<u>6.951</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.951</u>
Likvide beholdninger	
Likvide beholdninger	<u>41.385</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>41.385</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>48.336</u>
Aktiver i alt	<u><u>7.067.996</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2019**

<u>Note</u>	<u>2019</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	50.000
Overkurs ved emission	0
Overført overskud eller underskud	<u>1.315.364</u>
Egenkapital i alt	<u>1.365.364</u>
Hensatte forpligtigelser	
Hensættelser til udskudt skat	<u>7.804</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>7.804</u>
Langfristede gældsforpligtigelser	
Gæld til kreditinstitutter	4.932.280
Modtagne forudbetalinger fra kunder	72.185
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>468.145</u>
1 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>5.472.610</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	
Gæld til kreditinstitutter	192.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.218
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>222.218</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>5.694.828</u>
Passiver i alt	<u>7.067.996</u>
2 Sikkerheder og pantsætninger	
3 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver	
4 Usædvanlige forhold	

Noter til årsregnskabet

2019

Note

1 Langfristede gældsforpligtigelser

Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 4.276.

2 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 4.932 har pant t.kr. 6.017 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 7.020.

Det skal særligt bemærkes at gæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.932 som er optaget i årsrapporten vedrører selskabets ejendom beliggende Thoravej 21, 2400 København NV, men er fejlagtigt ikke omregistreret fra ejendommens tidligere ejer til selskabet på statusdagen. Dette er en fejl og rettes omgående af selskabets ledelse.

3 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Usædvanlige forhold

Efter regnskabsårets udløb er der udbrudt coronavirus i Danmark. Dette har medført at en lang række virksomheder er lukket, og at en del aktivitet i det danske samfund er lukket ned. Vi ved endnu ikke hvornår situationen stopper, og kan ikke forudsige dens endelige input på økonomien i virksomheden. Den danske statsminister har med støtte fra Folketinget lukket størstedelen af den offentlige sektor samt en lang række virksomheder i den private sektor. Genåbningen foretages løbende i perioden april til august 2020. Vores forventning er at denne situation vil få negative konsekvenser for samfundet som helhed i 2020 og derved kan virksomheden ligeledes blive påvirket.

Vi vil følge udviklingen tæt og tage de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet udløber indenfor en overskuelig fremtid. Der er ikke usikkerhed om virksomhedens evne til at

PENNEO

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

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

Caspar Jon Andersen

Direktør

På vegne af: Jon Andersen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-377328119632

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-07-22 12:58:58Z

NEM ID 

Caspar Jon Andersen

Ledelse og dirigent

På vegne af: Jon Andersen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-377328119632

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-07-22 12:58:58Z

NEM ID 

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registrerede Revisorer A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-682378353252

IP: 188.87.xxx.xxx

2020-07-22 13:55:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BY6KN-7EQD-NSYE1-U5T12-WEWQU-6MPH

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>