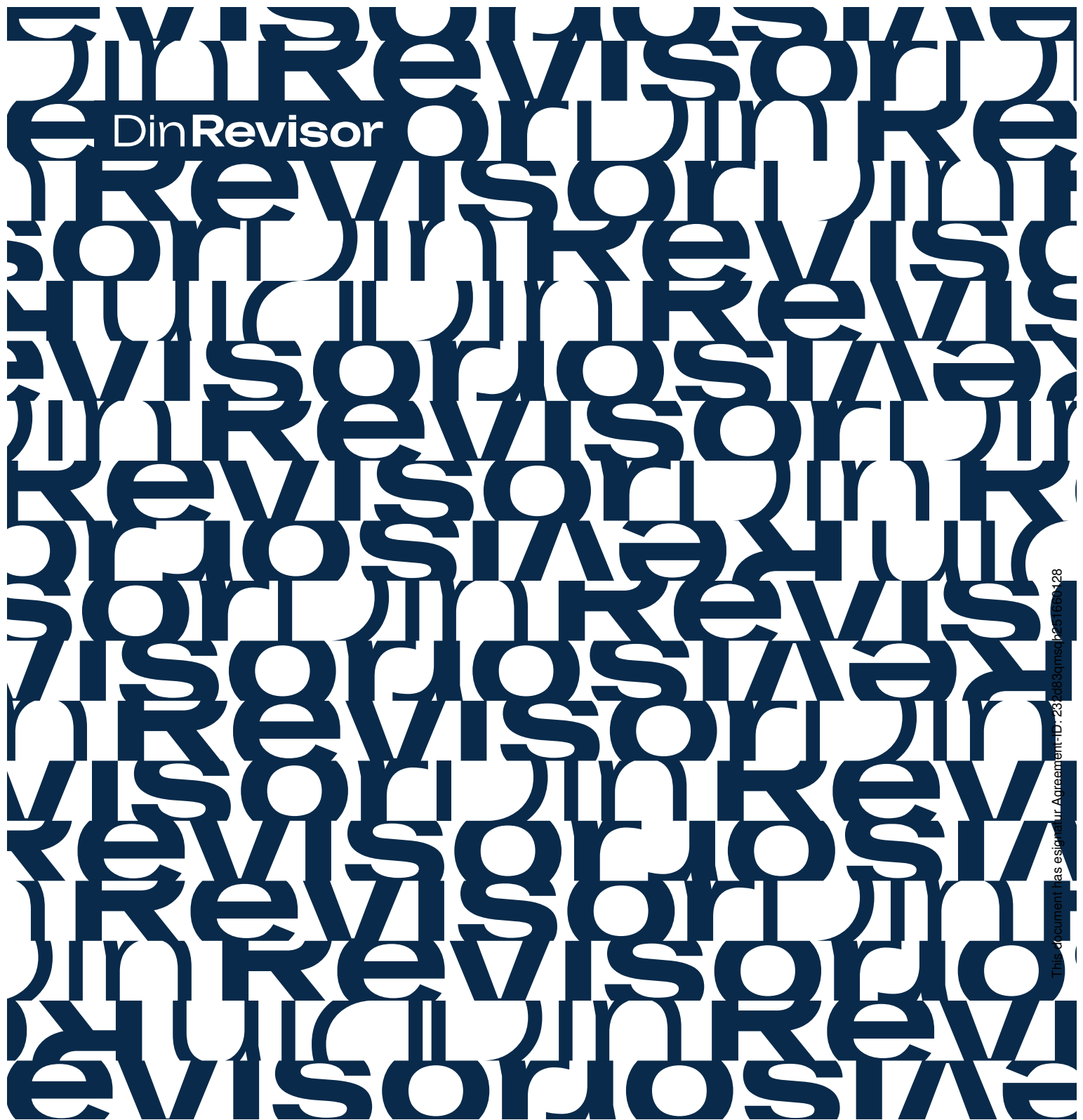


DinRevisor



This document has esignatur Agreement-ID: 23-083qmsc0251660428

# Jon Andersen Ejendomme ApS

Årsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 40 60 43 67

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
med dirigent Caspar Jon Andersen 20.03.2024  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

# 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 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

**Navn:** Jon Andersen Ejendomme ApS  
Thoravej 21  
2400 København NV

**CVR-nr.:** 40 60 43 67  
**Regnskabsår:** 1/1 - 31/12 2023

---

**Direktion**

Caspar Jon Andersen

---

**Revisor**

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt 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 2023, 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 20. marts 2024  
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 2023 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 20. marts 2024  
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Godkendt 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

Balanceposter i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

### 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.

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

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

#### 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 markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejerer. 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.

Ejendommenes 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 og -aktiver

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".

#### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

#### 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 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>365.492</b>	383.170
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>352.431</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>717.923</b>	1.383.170
Andre finansielle indtægter	<b>1.151</b>	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-151.933</u>	<u>-154.748</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>567.141</b>	1.228.422
Skat af årets resultat	<u>-127.220</u>	<u>-270.710</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>439.921</b></u>	<u>957.712</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført overskud eller underskud	<u>439.921</u>	<u>957.712</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>439.921</b></u>	<u>957.712</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>18.000.000</u>	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.000.000</u>	17.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>18.000.000</u>	17.000.000
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.500	52.500
Andre tilgodehavender	<u>22.042</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>74.542</u>	52.500
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>286.616</u>	<u>156.625</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>286.616</u>	156.625
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>361.158</u>	<u>209.125</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>18.361.158</u>	<u>17.209.125</u>

**Balance - Passiver  
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud	<u>8.838.016</u>	<u>8.398.095</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>8.888.016</u>	<u>8.448.095</u>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.948.736</u>	1.871.201
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<u>1.948.736</u>	<u>1.871.201</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	4.983.897	5.220.456
Modtagne forudbetalinger fra kunder	124.755	61.155
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>2.094.421</u>	<u>1.133.870</u>
3 <b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>7.203.073</u>	<u>6.415.481</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	247.658	246.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.266	168.027
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>36.409</u>	59.898
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>321.333</u>	<u>474.348</u>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<u>7.524.406</u>	<u>6.889.829</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>18.361.158</u>	<u>17.209.125</u>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

## Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023</u>						
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b> Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <b>Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</b>	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> <b>352.431</b> <hr style="border: 0.5px solid black;"/> <b>352.431</b> <hr style="border: 0.5px solid black;"/>						
<b>2 Investeringsejendomme</b>  Ultimo værdi investeringsejendomme i alt	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> <b>18.000.000</b> <hr style="border: 0.5px solid black;"/>						
Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.							
Afkastkrav/Bruttoleje: <i>Boligejendomme/Kontorejendomme</i>							
København	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">Sekundær</td> <td style="text-align: left;">kr. 1.000 - kr. 2.000</td> <td style="text-align: left;">2,75%-3,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Sekundær	kr. 1.000 - kr. 2.000	2,75%-3,0%
Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav					
Sekundær	kr. 1.000 - kr. 2.000	2,75%-3,0%					
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b> Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 4.402							
<b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b> Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 5.362 har pant t.kr. 6.153 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 18.000							
<b>5 Eventualforpligtelser og eventualaktiver</b> Selskabet har ingen eventualforpligtelser.							

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Caspar Jon Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Caspar Jon Andersen

Direktør

På vegne af Jon Andersen Ejendomme ApS

ID: e9547e32-e8ca-4e3b-9a0e-88291647ce99

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 09:21:56

Underskrevet med MitID



## Caspar Jon Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Caspar Jon Andersen

Dirigent

På vegne af Jon Andersen Ejendomme ApS

ID: e9547e32-e8ca-4e3b-9a0e-88291647ce99

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 09:21:56

Underskrevet med MitID



## Michel Mandrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 12:02:01

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 232d83qmsqh251660128

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).