

Jon Andersen Ejendomme ApS

**Thoravej 21
2400 København NV**

CVR nr. 40604367

**Årsrapport
1. jan. 2024 - 31. dec. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. mar. 2025

Casper Jon Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------	---

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024	10
--	----

Balance 31. dec. 2024	11
-----------------------	----

Noter	13
-------	----

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jon Andersen Ejendomme ApS

Thoravej 21

2400 København NV

CVR-nr: 40604367

Stiftelsesdato: 19. jun. 2019

Direktion: Caspar Jon Andersen

Regnskabsår: 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

Revisor

Navn og efternavn på revisor: Michel Mandrup

Beskrivelse af revisor: Registreret revisor

Revisors MNE-nummer: mne33770

Firmanavn: DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

Vejnavn: Bagsværdvej

Nummer: 92

Postnummer: 2800

By: Kgs. Lyngby

CVR-nr: 37029815

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 for Jon Andersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024.

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

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

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 27. mar. 2025

Direktion

Caspar Jon Andersen
Adm. Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten

Til den daglige ledelse i Jon Andersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jon Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, 27. mar. 2025

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
CVR: 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
MNE-nr.: mne33770

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 630.487, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. 9.518.504.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsjendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsjendomme 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 fratrasket 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 markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 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

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttoresultat		373.434	365.493
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.000	352.431
Resultat før finansielle poster		973.434	717.924
Andre finansielle indtægter		1.582	2.436
Øvrige finansielle omkostninger		-166.703	-153.218
Resultat før skat		808.313	567.142
Skat af årets resultat		-177.826	-127.220
Årets resultat		630.487	439.922
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		630.487	439.922
Årets resultat		630.487	439.922

Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	18.600.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver		18.600.000	18.000.000
Anlægsaktiver i alt		18.600.000	18.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	52.500
Tilgodehavender moms og afgifter		0	22.042
Periodeafgrænsningsposter		5.369	0
Tilgodehavender		5.369	74.542
Likvide beholdninger		424.168	286.616
Omsætningsaktiver i alt		429.537	361.158
Aktiver i alt		19.029.537	18.361.158

Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		9.468.504	8.838.018
Egenkapital		9.518.504	8.888.018
Hensættelse til udskudt skat		2.080.736	1.948.736
Hensatte forpligtelser		2.080.736	1.948.736
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (langfristet)		2.147.386	2.094.421
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		4.746.117	5.231.553
Langfristede kontraktlige forpligtelser		124.755	124.755
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.018.258	7.450.729
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		248.897	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.515	37.266
Kortfristet skyldig skat		23.826	36.409
Skyldig moms og afgifter		32.801	0
Kortfristede forpligtelser		412.039	73.675
Gældsforpligtelser		7.430.297	7.524.404
Passiver i alt		19.029.537	18.361.158

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
I alt	0	0
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0

	2024
	kr.
2. Investerings ejendomme	
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	18.600.000
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	600.000

Afkastkrav/Bruttoleje:
 Boligejendomme/Kontorejendomme
 Beliggenhed/Stand Bruttoleje pr. kvm Afkastkrav
 København Sekundær kr. 1.850 - kr. 1.950 2,75%-3,0%

	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	5.231.553	4.746.117	4.153.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (langfristet)	2.219.176	2.272.141	0
I alt	7.450.729	7.018.258	4.153.000

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 5.115 har pant t.kr. 6.153 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 18.600.

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

Caspar Jon Andersen

Navn returneret af MitId: Caspar Jon Andersen

Adm. Direktør

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

IP-adresse: 82.192.189.194:13931

Dato for underskrift: 11-04-2025 12:22:08 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Michel Mandrup

Navn returneret af MitId: Michel Mandrup

Revisor

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

IP-adresse: 87.49.146.95:24383

Dato for underskrift: 11-04-2025 14:46:40 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Casper Jon Andersen

Navn returneret af MitId: Caspar Jon Andersen

Dirigent

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

IP-adresse: 82.192.189.194:17689

Dato for underskrift: 11-04-2025 17:14:12 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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.