

# Jens Erik Petersen Ejendomme ApS

Stensgårdvænget 19

5230 Odense M

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-03-2021

---

Jens Erik Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Jens Erik Petersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22-03-2021

### **Direktion**

Jens Erik Petersen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Jens Erik Petersen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Jens Erik Petersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Odense, den 22-03-2021

**Revisionsfirmaet Leif Vesterlund**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 10092159

John Hansen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
mne10288

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Jens Erik Petersen Ejendomme ApS Stensgårdvænget 19 5230 Odense M
Telefon	21779066
E-mail	jens Erik@petersen.mail.dk
CVR-nr.	29199922
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Jens Erik Petersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV
CVR-nr.	10092159
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vestergade 33 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens dagsværdier er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, investorers rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Afkastkravet i 2020 er fastsat til 4,0%. En stigning på afkastkravet til 4,25% medfører et fald i værdien på investeringsejendommene før skat på kr. 1.190.000. Et fald på afkastkravet til 3,75% medfører en værdistigning i værdien på investeringsejendommene før skat på kr. 1.350.000.

Investeringsejendommene er i 2020 dagsværdireguleret til en værdi på 19.700.000. I 2019 udgjorde værdien kr. 21.000.000. Reguleringen skyldes, vi forventer et lavere årligt driftsafkast end vi tidligere har forventet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -598.776, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 19.982.631, og en egenkapital på kr. 4.493.514.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Jens Erik Petersen Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

### Driftsomkostninger udlejningsejendomme

Driftsomkostninger udlejningsejendomme indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål samt forbrugsafgifter, der ikke refunderes via lejemål.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

#### Bruttoleje

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren.

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



## Anvendt regnskabspraksis

der ikke dækkes af lejerne, renholdelse samt forbrugsregnskaber.

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 erfaringer fra konkrete og lignende ejendomme.

En investeringsejendom kan reklassificeres til projektejendom, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når ejendommen i væsentligt omfang undergår ombygning eller renovering med henblik på salg til tredjemand. Overførsel fra investeringsejendom til projektejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen. Dagsværdien udgør herefter kostprisen for projektejendommen.

Investeringsejendomme, der udbydes til salg, og som ikke ombygges eller renoveres, overføres ikke til handelsejendomme.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>833.428</b>	<b>998.719</b>
Personaleomkostninger	1	0	-27.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.300.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-466.572</b>	<b>971.719</b>
Finansielle omkostninger	2	-300.994	-391.506
<b>Resultat før skat</b>		<b>-767.566</b>	<b>580.213</b>
Skat af årets resultat		168.790	-127.648
<b>Årets resultat</b>		<b>-598.776</b>	<b>452.565</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	150.500
Overført resultat		-598.776	302.065
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-598.776</b>	<b>452.565</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>19.700.000</u>	<u>21.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>19.700.000</b></u>	<u><b>21.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>19.700.000</b></u>	<u><b>21.000.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>282.631</b></u>	<u><b>352.834</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>282.631</b></u>	<u><b>352.834</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>19.982.631</b></u>	<u><b>21.352.834</b></u>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	275.000	275.000
Overført resultat	5	4.218.514	4.817.290
Udbytte for regnskabsåret	6	0	150.500
<b>Egenkapital</b>		<b>4.493.514</b>	<b>5.242.790</b>
Hensættelser til udskudt skat		97.875	266.665
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>97.875</b>	<b>266.665</b>
Gæld til kreditinstitutter		14.302.059	14.782.972
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>14.302.059</b>	<b>14.782.972</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		491.000	488.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		570	20.000
Deposita		585.613	540.407
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.089.183</b>	<b>1.060.407</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.391.242</b>	<b>15.843.379</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.982.631</b>	<b>21.352.834</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	27.000
	<u>0</u>	<u>27.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	300.994	391.506
	<u>300.994</u>	<u>391.506</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.455.280	16.455.280
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>16.455.280</u>	<u>16.455.280</u>
Dagsværdireguleringer primo	4.544.720	4.494.720
Årets reguleringer	-1.300.000	50.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>3.244.720</u>	<u>4.544.720</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>19.700.000</u>	<u>21.000.000</u>

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for selskabets investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter. Der er indregnet en eventuel tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger.

Afkastkravet for investeringsejendommen er i 2020 fastsat til 4,0%. I 2019 var afkastkravet 4,2%.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år, vurderes at udgøre kr. 812.000 mod forventet i 2019 kr. 907.000. Det lavere forventede driftsafkast er begrundet i, der har været lavere driftsafkast i 2020 end forventet, hvorfor forventningerne til kommende år er tilpasset.

Ejendommene er beliggende i Århus C.

## 4. Virksomhedskapital

Saldo primo	275.000	275.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>275.000</u>	<u>275.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020	2019	
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	4.817.290	4.515.225	
Årets tilgang	0	302.065	
Årets afgang	-598.776	0	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.218.514</b>	<b>4.817.290</b>	
<b>6. Udbytte for regnskabsåret</b>			
Saldo primo	150.000	0	
Årets tilgang	0	150.500	
Årets afgang	-150.000	0	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>150.500</b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	14.302.059	491.000	12.339.972
	<b>14.302.059</b>	<b>491.000</b>	<b>12.339.972</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 480.000, der har førsteprioritetsikkerhed overfor ejerforeningen.

BRF har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommene Daugbjergvej 22 og 28. Det samlede pant udgør kr. 16.542.400 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 19.700.000.