

# **JESPER LUNDBERG ApS**

Vestermarksvej 3B  
4622 Havdrup

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/05/2020**

---

**Jesper Lundberg**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger ..... | 4 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 8 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 11 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

JESPER LUNDBERG ApS  
Vestermarksvej 3B  
4622 Havdrup

CVR-nr: 35650814  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
Blokken 13, 1  
3460 Birkerød  
DK Danmark  
CVR-nr: 15396105  
P-enhed: 1000916331

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Jesper Lundberg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jesper Lundberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Birkerød, 19/05/2020

Erik Halfdan Hultquist , mne453  
Registreret revisor HD/ CAND. MERC. AUD  
Revisionsfirmaet Erik Hultquist  
CVR: 15396105

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2019 udgør 211.483 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der har i regnskabsåret været erhvervet en mindre erhvervsejendom.

## Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af to boligudlejningsejendomme og een erhvervsejendom.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav er under hensende til ejendommenes stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til mellem 5,5% og 6,5% for boligjendommene og 10,0 % for erhvervsejendom.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkrav med 0,5 % vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 205.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for aktiver der måles til dagsværdi og til noten for investeringsejendomme.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, andre finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelser 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien måles på grundlag af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, med udgangspunkt i det forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige investeringsejendomme eller anden eksternt vurdering, indgår disse som grundlag for vurderingen af dagsværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender:

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

**Egenkapital:****Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

|  | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.   |
|--|------|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>           |      | <b>134.951</b> | <b>43.963</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>      |      | <b>134.951</b> | <b>43.963</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... |      | 192.065        | 70.000        |
| Øvrige finansielle omkostninger .....              |      | -55.215        | -23.310       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>            |      | <b>271.801</b> | <b>90.653</b> |
| Skat af årets resultat .....                       |      | -60.318        | -20.086       |
| <b>Årets resultat .....</b>                        |      | <b>211.483</b> | <b>70.567</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |      |                |               |
| Overført resultat .....                            |      | 211.483        | 70.567        |
| <b>I alt .....</b>                                 |      | <b>211.483</b> | <b>70.567</b> |



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

|   | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme .....                 |      | 2.700.000        | 2.020.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |      | <b>2.700.000</b> | <b>2.020.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |      | <b>2.700.000</b> | <b>2.020.000</b> |
| Andre tilgodehavender .....                 |      | 5.500            | 0                |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |      | <b>5.500</b>     | <b>0</b>         |
| Likvide beholdninger .....                  |      | 9.890            | 13.212           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |      | <b>15.390</b>    | <b>13.212</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                  |      | <b>2.715.390</b> | <b>2.033.212</b> |

# Balance 31. december 2019

## Passiver

|  | Note        | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |             | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat .....  |             | 596.448          | 384.965          |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |             | <b>646.448</b>   | <b>434.965</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |             | 133.824          | 87.608           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>  |             | <b>133.824</b>   | <b>87.608</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |             | 1.140.690        | 1.202.193        |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve .....   |             | 430.347          | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                     | <b>1</b>    | <b>1.571.037</b> | <b>1.202.193</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |             | 66.220           | 69.437           |
| Gæld til banker .....  |             | 34.450           | 38.134           |
| Konvertible og udbyttegivende kortfristede gældsbreve .....                            |             | 28.773           | 0                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....  |             | 0                | 6.500            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....   |             | 18.000           | 18.670           |
| Skyldig selskabsskat .....   |             | 14.102           | 21.142           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....  |             | 186.036          | 118.563          |
| Deposita .....   |             | 16.500           | 36.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                     |             | <b>364.081</b>   | <b>308.446</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |             | <b>1.935.118</b> | <b>1.510.639</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |             | <b>2.715.390</b> | <b>2.033.212</b> |
|  | <b>Note</b> |                  |                  |
| Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser ..... | 2           |                  |                  |

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                    | <b>Gæld i alt<br/>ultimo<br/>kr.</b> | <b>Afdrag næste<br/>år<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>andel<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|--------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Realkreditinstitut | 615.386                              | 40.420                             | 574.966                              | 413.286                                |
| Realkreditinstitut | 190.409                              | 11.356                             | 179.053                              | 133.629                                |
| Realkreditinstitut | 401.115                              | 14.444                             | 386.671                              | 328.895                                |
| Gældsbev           | 459.120                              | 28.773                             | 430.347                              | 292.896                                |
|                    | <b>1.666.030</b>                     | <b>94.993</b>                      | <b>1.571.037</b>                     | <b>1.168.706</b>                       |

Opgjorte afdrag er baseret på de på statutidspunktet gældende rente- og ydelsesvilkår.

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af to boligudlejningsejendomme og een erhvervsejendom.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav er under hensende til ejendommens stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til mellem 5,5% og 6,5% for boligejendommene og 10,0 % for erhvervsejendom.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkrav med 0,5 % vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 205.

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritets- og gældsbevsgæld er sikret ved pant i ejendommene.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
|                                    | <b>2019</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 0           |