

Torben Jeppesen Finans ApS

Søbredden 26A, 2820 Gentofte

CVR-nr. 35 85 54 32

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. oktober 2019.

Torben Jeppesen
dirigent

Holstebro

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro
T 9610 6161

Struer

Torvegade 2 · 7600 Struer
T 9684 2000

kroyerpedersen.dk

Medlem af RevisorGruppen Danmark
CVR 89 22 49 18

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Torben Jeppesen Finans ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 25. oktober 2019

Direktion

Torben Jeppesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Torben Jeppesen Finans ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torben Jeppesen Finans ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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 revisorerets Ethiske 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.

Holstebro, den 25. oktober 2019

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29385

Selskabsoplysninger

Selskabet	Torben Jeppesen Finans ApS Søbredden 26A 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 35 85 54 32
	Stiftet: 21. maj 2014
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 5. regnskabsår
Direktion	Torben Jeppesen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Spar Nord

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at investere i fast ejendom. Der er i regnskabsåret stiftet datterselskab, hvis aktivitet består i at købe og sælge biler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2018/19 udgjort et overskud på 19 t.kr. mod et underskud sidste år på 254 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 2.819 t.kr. mod 2.029 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 790 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst stigning i tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 281 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 10,0 % af de samlede aktiver på 2.819 t.kr., hvilket er et fald på 2,9 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Lejeindtægter	73.400	46.100
Andre driftsindtægter	185.394	42.682
Andre eksterne omkostninger	-91.404	-69.693
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-42.922	-195.964
Resultat før finansielle poster	124.468	-176.875
Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-74.015	0
2 Resultat af kapitalandele	-8.000	-47.172
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	3.483	0
Andre finansielle indtægter	4.013	0
Andre finansielle omkostninger	-31.063	-29.573
Resultat før skat	18.886	-253.620
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	18.886	-253.620
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	18.886	0
Disponeret fra overført resultat	0	-253.620
Disponeret i alt	18.886	-253.620

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Bitcoins	0	329.074
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	329.074
4 Udlejningsejendom	1.649.690	1.692.612
Materielle anlægsaktiver i alt	1.649.690	1.692.612
5 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	929.468	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	929.468	0
Anlægsaktiver i alt	2.579.158	2.021.686
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	69.013	0
Tilgodehavender i alt	69.013	0
Likvide beholdninger	170.754	7.805
Omsætningsaktiver i alt	239.767	7.805
Aktiver i alt	2.818.925	2.029.491

Balance 30. juni

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
6	Anpartskapital	50.000	50.000
7	Overført resultat	230.972	212.086
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	<u>280.972</u>	<u>262.086</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	1.181.880	1.223.068
10	Deposita	18.000	18.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.199.880</u>	<u>1.241.068</u>
11	Kortfristet del af langfristet gæld	42.000	42.000
	Anden gæld	1.296.073	484.337
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.338.073</u>	<u>526.337</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.537.953</u>	<u>1.767.405</u>
	Passiver i alt	<u>2.818.925</u>	<u>2.029.491</u>
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Resultat af kapitalandele		
Tab ved salg af aktier i Kjærgaarden Auto A/S	<u>-8.000</u>	<u>-47.172</u>
	<u>-8.000</u>	<u>-47.172</u>
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
3. Bitcoins		
Tilgang i årets løb	500.000	597.391
Afgang i årets løb	<u>-500.000</u>	<u>-97.391</u>
Kostpris 30. juni	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Nedskrivninger 1. juli	-170.926	0
Årets nedskrivninger	0	-170.926
Tilbagef. nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>170.926</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger 30. juni	<u>0</u>	<u>-170.926</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>0</u>	<u>329.074</u>
4. Udlejningsejendom		
Kostpris 1. juli	1.717.650	0
Tilgang i årets løb	0	1.619.860
Overført fra aktiver under opførelse	<u>0</u>	<u>97.790</u>
Kostpris 30. juni	<u>1.717.650</u>	<u>1.717.650</u>
Afskrivninger 1. juli	-25.038	0
Årets afskrivninger	<u>-42.922</u>	<u>-25.038</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-67.960</u>	<u>-25.038</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.649.690</u>	<u>1.692.612</u>

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris 30. juni	50.000	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-74.015	0
Nedskrivninger 30. juni	-74.015	0
Modregnet i tilgodehavender	24.015	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	24.015	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0	0

Første regnskabsår omfatter 7. maj 2019 - 30. juni 2020.

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. juli	50.000	50.000
	50.000	50.000

Anpartskapitalen består af 500 anparter a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalandelene er fordelt på nom. 1.000 kr. A-kapitalandele og nom. 49.000 kr. B-kapitalandele.

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	212.086	465.706
Årets overførte resultat	18.886	-253.620
	230.972	212.086

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli	0	379.627
Udloddet udbytte	0	-379.627
	<u>0</u>	<u>0</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.223.880	1.265.068
Heraf forfalder inden for 1 år	-42.000	-42.000
	<u>1.181.880</u>	<u>1.223.068</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.042.000</u>	<u>1.087.000</u>
10. Deposita		
Deposita	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>

Deposita modtaget i forbindelse med udlejning af udlejningsejendom, forventes ikke at skulle tilbagebetales inden for 5 år. Derfor udgør afdrag inden for 1 år 0 t.kr. og restgæld efter 5 år udgør 18 t.kr.

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
11. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	42.000	42.000
	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.255 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 1.650 t.kr.

Noter

13. Eventualposter

Eventualaktiver

Udskudt skatteaktiv på i alt 49 t.kr. vedrørende underskud til fremførelse er af forsigtighedsmæssige årsager ikke indregnet i balancen.

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomheds bankgæld. Den tilknyttede virksomheds bankgæld udgør pr. 30. juni 2019 i alt 220 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torben Jeppesen Finans ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende udlejningsejendom samt omkostninger til administration af selskabet.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultat af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Bitcoins

Bitcoins er indregnet til kostpris, men der nedskrives til eventuel lavere dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Grund og bygning måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grund.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Udlejningsejendom	30 år

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække denne virksomheds underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet 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 nettoskatteaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.