

Jespersen Invest ApS

Lumbyvej 25

5000 Odense C

CVR-nr. 35 85 77 45

Årsrapport for 2020

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
4. juni 2021

Jørgen Jespersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsrapporten | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jespersen Invest ApS
Lumbyvej 25
5000 Odense C

CVR-nr.: 35 85 77 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
Stiftet: 23. maj 2014

Hjemsted: Odense

Direktion

Jørgen Jespersen

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse
Dalumvej 54B
5250 Odense SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Jespersen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. maj 2021

Direktion

Jørgen Jespersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Jespersen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jespersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 21. maj 2021

FER FYN'S ERHVERVSREVISION

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87

Jakob Bødker
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23279

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.062.165, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.570.058.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år, idet der efter regnskabsårets udløb er solgt ejendomme, der udløser en nettoavance på minimum tkr. 2.500.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|-------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.983.933 | 3.539.816 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-825.722</u> | <u>-747.639</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 2.158.211 | 2.792.177 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2 | <u>-194.802</u> | <u>-224.634</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.963.409 | 2.567.543 |
| Finansielle indtægter | | 28.865 | 54 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-664.872</u> | <u>-671.036</u> |
| Resultat før skat | | 1.327.402 | 1.896.561 |
| Skat af årets resultat | | <u>-265.237</u> | <u>-379.874</u> |
| Årets resultat | | <u>1.062.165</u> | <u>1.516.687</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 70.625 | 69.125 |
| Overført resultat | | <u>991.540</u> | <u>1.447.562</u> |
| | | <u>1.062.165</u> | <u>1.516.687</u> |

Balance 31. december

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 34.211.473 | 35.782.931 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>4.000</u> | <u>8.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>34.215.473</u> | <u>35.790.931</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>34.215.473</u> | <u>35.790.931</u> |
| Andre tilgodehavender | | 83.681 | 94.269 |
| Udskudt skatteaktiv | | <u>59.525</u> | <u>8.754</u> |
| Tilgodehavende | | <u>143.206</u> | <u>103.023</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>6.259.314</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>6.402.520</u> | <u>103.023</u> |
| Aktiver i alt | | <u>40.617.993</u> | <u>35.893.954</u> |

Balance 31. december

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 250.000 | 250.000 |
| Overført resultat | | 4.249.433 | 3.257.893 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 70.625 | 69.125 |
| Egenkapital | 5 | 4.570.058 | 3.577.018 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 19.303.787 | 22.896.535 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 19.303.787 | 22.896.535 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 4.446.204 | 1.045.000 |
| Banker | | 4.445.224 | 588.920 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 4.371.210 | 4.287.246 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.779.614 | 1.788.404 |
| Selskabsskat | | 250.008 | 709.728 |
| Anden gæld | | 1.451.888 | 1.001.103 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 16.744.148 | 9.420.401 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 36.047.935 | 32.316.936 |
| Passiver i alt | | 40.617.993 | 35.893.954 |
| Leje- og leasingforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 250.000 | 3.257.893 | 69.125 | 3.577.018 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -69.125 | -69.125 |
| Årets resultat | 0 | 991.540 | 70.625 | 1.062.165 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 250.000 | 4.249.433 | 70.625 | 4.570.058 |

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 250.000 | 1.810.331 | 67.500 | 2.127.831 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -67.500 | -67.500 |
| Årets resultat | 0 | 1.447.562 | 69.125 | 1.516.687 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 250.000 | 3.257.893 | 69.125 | 3.577.018 |

Noter

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------------------------|---|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 754.705 | 681.116 |
| Pensioner | 44.535 | 41.287 |
| Andre omkostninger til social sikring | 26.482 | 25.236 |
| | <u>825.722</u> | <u>747.639</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>2</u> |
| | | |
| Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt. | | |
| | | |
| 2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | <u>194.802</u> | <u>224.634</u> |
| | <u>194.802</u> | <u>224.634</u> |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 86.514 | 85.053 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>578.358</u> | <u>585.983</u> |
| | <u>664.872</u> | <u>671.036</u> |
| | | |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. januar 2020 | 36.697.175 | 20.000 |
| Tilgang i årets løb | 6.485.775 | 0 |
| Afgang i årets løb | <u>-7.919.165</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>35.263.785</u> | <u>20.000</u> |

Noter

4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

| | <u>Grunde og bygninger</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
|---|--------------------------------|--|
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 | 914.244 | 12.000 |
| Årets afskrivninger | 190.802 | 4.000 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | <u>-52.734</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2020 | <u>1.052.312</u> | <u>16.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u>34.211.473</u> | <u>4.000</u> |

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 250.000 anparter à nominelt kr. 1 eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld 1. januar 2020</u> | <u>Gæld 31. december 2020</u> | <u>Afdrag næste år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>23.941.535</u> | <u>23.749.991</u> | <u>4.446.204</u> | <u>16.316.000</u> |
| | <u>23.941.535</u> | <u>23.749.991</u> | <u>4.446.204</u> | <u>16.316.000</u> |

Noter

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 7 Leje- og leasingforpligtelser | | |
| Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser: | | |
| Inden for et år | 48.150 | 48.150 |
| Mellem 1 og 5 år | 44.138 | 92.288 |
| | <u>92.288</u> | <u>140.438</u> |

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 23.750, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør tkr. 34.211.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 5.690 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 5.690 til sikkerhed for bankgæld.

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jespersen Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 60 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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 gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.