

# Jespersen Invest ApS

Lumbyvej 25

5000 Odense C

CVR-nr. 35 85 77 45

**Årsrapport for 2021**

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
27. maj 2022

---

Jørgen Jespersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jespersen Invest ApS  
Lumbyvej 25  
5000 Odense C

CVR-nr.: 35 85 77 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 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 19. maj 2022

### Direktion

Jørgen Jespersen

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

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Jespersen Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Jespersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 19. maj 2022

### **FER FYNS 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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.953.431, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.452.864.

### 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

Selskabet har indgået bindende aftale om køb af ejendomme ultimo året. Ejendommene bliver finansieret primært via realkreditlån på overtagelsestidspunktet, hvorfor en meget stor andel af posten anden gæld udlignes.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.188.951</b>	<b>2.983.933</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-770.478</u>	<u>-825.722</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>3.418.473</b>	<b>2.158.211</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-198.593</u>	<u>-194.802</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.219.880</b>	<b>1.963.409</b>
Finansielle indtægter		0	28.865
Finansielle omkostninger	3	<u>-742.605</u>	<u>-664.872</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.477.275</b>	<b>1.327.402</b>
Skat af årets resultat		<u>-523.844</u>	<u>-265.237</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.953.431</u></b>	<b><u>1.062.165</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		71.500	70.625
Overført resultat		<u>1.881.931</u>	<u>991.540</u>
		<b><u>1.953.431</u></b>	<b><u>1.062.165</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		44.955.237	34.211.473
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>4.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>44.955.237</b></u>	<u><b>34.215.473</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>44.955.237</b></u>	<u><b>34.215.473</b></u>
Andre tilgodehavender		50.852	83.681
Udskudt skatteaktiv	6	<u>0</u>	<u>59.525</u>
<b>Tilgodehavende</b>		<u><b>50.852</b></u>	<u><b>143.206</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>762.851</b></u>	<u><b>6.259.314</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>813.703</b></u>	<u><b>6.402.520</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>45.768.940</b></u></u>	<u><u><b>40.617.993</b></u></u>



**Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		6.131.364	4.249.433
Foreslået udbytte for regnskabsåret		71.500	70.625
<b>Egenkapital</b>	5	<b>6.452.864</b>	<b>4.570.058</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	39.983	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>39.983</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.224.480	19.303.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>19.224.480</b>	<b>19.303.787</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	976.000	4.446.204
Banker		3.763.662	4.445.224
Gæld til associerede virksomheder		4.447.454	4.371.210
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.783.396	1.779.614
Selskabsskat		274.336	250.008
Anden gæld		8.806.765	1.451.888
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.051.613</b>	<b>16.744.148</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>39.276.093</b>	<b>36.047.935</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>45.768.940</b>	<b>40.617.993</b>
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	250.000	4.249.433	70.625	4.570.058
Betalt ordinært udbytte	0	0	-70.625	-70.625
Årets resultat	0	1.881.931	71.500	1.953.431
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>250.000</b>	<b>6.131.364</b>	<b>71.500</b>	<b>6.452.864</b>

	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
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>250.000</b>	<b>4.249.433</b>	<b>70.625</b>	<b>4.570.058</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	696.130	754.705
Pensioner	45.032	44.535
Andre omkostninger til social sikring	29.316	26.482
	<u>770.478</u>	<u>825.722</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	198.593	194.802
	<u>198.593</u>	<u>194.802</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	88.182	86.514
Andre finansielle omkostninger	654.423	578.358
	<u>742.605</u>	<u>664.872</u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	35.263.785	20.000
Tilgang i årets løb	19.185.800	0
Afgang i årets løb	-8.413.060	0
Kostpris 31. december 2021	<u>46.036.525</u>	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.052.312	16.000
Årets afskrivninger	194.593	4.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-165.617	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>1.081.288</u>	<u>20.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>44.955.237</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 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.

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	-59.525	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>99.508</u>	<u>0</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<b><u>39.983</u></b>	<b><u>0</u></b>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	<u>39.983</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skat 31. december 2021</b>	<b><u>39.983</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>23.749.991</u>	<u>20.200.480</u>	<u>976.000</u>	<u>15.343.000</u>
	<b><u>23.749.991</u></b>	<b><u>20.200.480</u></b>	<b><u>976.000</u></b>	<b><u>15.343.000</u></b>

## 8 Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing.  
Samlede fremtidige leasingydelser:

	2021 kr.	2020 kr.
Inden for et år	44.138	48.150
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>44.138</u>
	<b><u>44.138</u></b>	<b><u>92.288</u></b>

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 20.200, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør tkr. 46.037.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 3.695 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 3.695 til sikkerhed for bankgæld.

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jespersen Invest ApS for 2021 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 2021 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.

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.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

##### Af- og nedskrivninger

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

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 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. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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



## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 netto realisationsværdi.

## Noter

### 10 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 nominel værdi.