

## Årsrapport for 2023

---

Jespersen Invest ApS  
Lumbyvej 25, 5000 Odense C  
CVR-nr. 35 85 77 45

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. maj 2024

---

Jørgen Jespersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	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 2023

Stiftet: 23. maj 2014

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Odense

### Direktion

Jørgen Jespersen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

### Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse  
Dalumvej 54B  
5250 Odense SV

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 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 15. maj 2024

### **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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorers 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 15. maj 2024

DANSK REVISION ODENSE  
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 82 21 89 12

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 482.477, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 8.078.591.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.232.983</b>	<b>3.256.213</b>
Personaleomkostninger	1	-448.927	-796.846
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.784.056</b>	<b>2.459.367</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-252.694	-262.283
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.531.362</b>	<b>2.197.084</b>
Finansielle indtægter		0	62.371
Finansielle omkostninger	3	-953.952	-652.981
<b>Resultat før skat</b>		<b>577.410</b>	<b>1.606.474</b>
Skat af årets resultat		-94.933	-318.099
<b>Årets resultat</b>		<b><u>482.477</u></b>	<b><u>1.288.375</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		76.250	73.625
Overført resultat		406.227	1.214.750
		<b><u>482.477</u></b>	<b><u>1.288.375</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>43.774.828</u>	<u>47.070.942</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>43.774.828</u></b>	<b><u>47.070.942</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>43.774.828</u></b>	<b><u>47.070.942</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82.221	49.409
Andre tilgodehavender		145.800	102.620
Selskabsskat		<u>162.394</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>390.415</u></b>	<b><u>152.029</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>390.415</u></b>	<b><u>152.029</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>44.165.243</u></u></b>	<b><u><u>47.222.971</u></u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		7.752.341	7.346.114
Foreslået udbytte for regnskabsåret		76.250	73.625
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>8.078.591</u></b>	<b><u>7.669.739</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	103.985	98.658
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>103.985</u></b>	<b><u>98.658</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		20.104.014	23.266.618
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>20.104.014</u></b>	<b><u>23.266.618</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	928.000	1.068.000
Banker		7.214.028	7.515.140
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.128	35.187
Gæld til associerede virksomheder		4.647.783	4.524.849
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.633.355	1.796.085
Selskabsskat		0	77.424
Anden gæld		1.351.359	1.171.271
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.878.653</u></b>	<b><u>16.187.956</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>35.982.667</u></b>	<b><u>39.454.574</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>44.165.243</u></b>	<b><u>47.222.971</u></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 2023	250.000	7.346.114	73.625	7.669.739
Betalt ordinært udbytte	0	0	-73.625	-73.625
Årets resultat	0	406.227	76.250	482.477
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>250.000</b>	<b>7.752.341</b>	<b>76.250</b>	<b>8.078.591</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	250.000	6.131.364	71.500	6.452.864
Betalt ordinært udbytte	0	0	-71.500	-71.500
Årets resultat	0	1.214.750	73.625	1.288.375
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>250.000</b>	<b>7.346.114</b>	<b>73.625</b>	<b>7.669.739</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	423.414	728.826
Pensioner	0	37.851
Andre omkostninger til social sikring	<u>25.513</u>	<u>30.169</u>
	<b><u>448.927</u></b>	<b><u>796.846</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>252.694</u>	<u>262.283</u>
	<b><u>252.694</u></b>	<b><u>262.283</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	137.603	89.743
Andre finansielle omkostninger	<u>816.349</u>	<u>563.238</u>
	<b><u>953.952</u></b>	<b><u>652.981</u></b>

## Noter

**4 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	48.367.473
Tilgang i årets løb	448.500
Afgang i årets løb	<u>-3.692.045</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>45.123.928</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	1.296.531
Årets afskrivninger	252.694
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-200.125</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>1.349.100</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>43.774.828</u></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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	98.658	39.983
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>5.327</u>	<u>58.675</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b><u>103.985</u></b>	<b><u>98.658</u></b>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	<u>103.985</u>	<u>98.658</u>
<b>Udskudt skat 31. december 2023</b>	<b><u>103.985</u></b>	<b><u>98.658</u></b>

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>24.334.618</u>	<u>21.032.014</u>	<u>928.000</u>	<u>16.672.000</u>
	<b><u>24.334.618</u></b>	<b><u>21.032.014</u></b>	<b><u>928.000</u></b>	<b><u>16.672.000</u></b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>8 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	67.125	0
Mellem 1 og 5 år	<u>296.469</u>	<u>0</u>
	<b><u>363.594</u></b>	<b><u>0</u></b>
 Anvisningsforpligtelse vedrørende operationel leasing. Forventede restværdier ved kontraktens udløb	 62.500	 0

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 21.032, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør tkr. 43.775.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 4.442 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 4.442 til sikkerhed for bankgæld.

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jespersen Invest ApS for 2023 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 2023 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, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

##### 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.

##### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### 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. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

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.

#### 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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.

##### 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.