

# Jespersen Invest ApS

**Lumbyvej 25**

**5000 Odense C**

**CVR-nr. 35 85 77 45**

**Årsrapport for 2019**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
21. august 2020

---

Jørgen Jespersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jespersen Invest ApS  
Lumbyvej 25  
5000 Odense C

CVR-nr.: 35 85 77 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 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 11. august 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 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 11. august 2020

**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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 1.516.687, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.577.018.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jespersen Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 virksomhedernes 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 m.v. 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.

### 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 realkreditlån 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 og associerede virksomheder 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, 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 provenuet 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.539.816</b>	<b>1.545.914</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-747.639</u>	<u>-816.763</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.792.177</b>	<b>729.151</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-224.634</u>	<u>-187.226</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.567.543</b>	<b>541.925</b>
Finansielle indtægter		54	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-671.036</u>	<u>-534.060</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.896.561</b>	<b>7.865</b>
Skat af årets resultat		<u>-379.874</u>	<u>56.748</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.516.687</u></b>	<b><u>64.613</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		69.125	67.500
Overført resultat		<u>1.447.562</u>	<u>-2.887</u>
		<b><u>1.516.687</u></b>	<b><u>64.613</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		35.782.931	33.382.870
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>8.000</u>	<u>155.138</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>35.790.931</u></b>	<b><u>33.538.008</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>35.790.931</u></b>	<b><u>33.538.008</u></b>
Andre tilgodehavender		94.269	60.263
Udskudt skatteaktiv	6	8.754	0
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>54.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>103.023</u></b>	<b><u>114.263</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>103.023</u></b>	<b><u>114.263</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>35.893.954</u></u></b>	<b><u><u>33.652.271</u></u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		3.257.893	1.810.331
Foreslået udbytte for regnskabsåret		69.125	67.500
<b>Egenkapital</b>	5	<b>3.577.018</b>	<b>2.127.831</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	0	395.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>395.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.896.535	20.626.954
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>22.896.535</b>	<b>20.626.954</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.045.000	925.000
Banker		588.920	2.293.514
Gæld til associerede virksomheder		4.287.246	4.220.818
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.788.404	2.104.262
Selskabsskat		709.728	0
Anden gæld		1.001.103	958.792
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.420.401</b>	<b>10.502.386</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>32.316.936</b>	<b>31.129.340</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.893.954</b>	<b>33.652.271</b>
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	681.116	745.050
Pensioner	41.287	45.648
Andre omkostninger til social sikring	25.236	26.065
	<u>747.639</u>	<u>816.763</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	224.634	187.226
	<u>224.634</u>	<u>187.226</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	85.053	83.681
Andre finansielle omkostninger	585.983	450.379
	<u>671.036</u>	<u>534.060</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	34.179.240	163.138
Tilgang i årets løb	6.267.935	0
Afgang i årets løb	-3.750.000	-143.138
Kostpris 31. december 2019	<u>36.697.175</u>	<u>20.000</u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	796.370	8.000
Årets afskrivninger	220.634	4.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-102.760	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	914.244	12.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>35.782.931</b>	<b>8.000</b>

### 5 Egenkapital

	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
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>250.000</b>	<b>3.257.893</b>	<b>69.125</b>	<b>3.577.018</b>

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

	2019 kr.	2018 kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	395.100	438.695
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-395.100</u>	<u>-43.595</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>395.100</u></b>

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>21.551.954</u>	<u>23.941.535</u>	<u>1.045.000</u>	<u>18.670.000</u>
	<b><u>21.551.954</u></b>	<b><u>23.941.535</u></b>	<b><u>1.045.000</u></b>	<b><u>18.670.000</u></b>

	2019 kr.	2018 kr.
<b>8 Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	48.150	48.150
Mellem 1 og 5 år	<u>92.288</u>	<u>140.438</u>
	<b><u>140.438</u></b>	<b><u>188.588</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 23.942, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør tkr. 35.783.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 3.550 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 3.550 til sikkerhed for bankgæld.