
JEP ESTATE ApS

c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 36 05 32 24

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/6 2022

Lars Horst Petersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JEP ESTATE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. juni 2022

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Bestyrelse

Niels Elbek

Jørgen Jacobsen

Lars Horst Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JEP ESTATE ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JEP ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning af kapitalandele.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 28. juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

JEP ESTATE ApS
c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 05 32 24
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Niels Elbek
Jørgen Jacobsen
Lars Horst Petersen

Direktion

Lars Horst Petersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttotab		-32.876	-26.132
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-56.445	10.473.926
Finansielle indtægter	3	14.398	2.234
Finansielle omkostninger	4	-7.134	-3.943
Resultat før skat		-82.057	10.446.085
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-82.057	10.446.085

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		8.250.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	9.585.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.978.355	2.978.355
Overført resultat		-5.353.702	-2.117.270
		-82.057	10.446.085
Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb		3.500.000	8.250.000

Balance 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	7.082.947	25.450.355
Finansielle anlægsaktiver		7.082.947	25.450.355
Anlægsaktiver		7.082.947	25.450.355
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		22.339	226.517
Andre tilgodehavender		205.963	0
Tilgodehavender		228.302	226.517
Likvide beholdninger		460.335	7.740
Omsætningsaktiver		688.637	234.257
Aktiver		7.771.584	25.684.612
Passiver			
Selskabskapital		110.005	110.005
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.978.355
Overført resultat		7.447.584	12.801.286
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	9.585.000
Egenkapital		7.557.589	25.474.646
Gæld til tilknyttede virksomheder		107.766	105.653
Anden gæld		106.229	104.313
Kortfristede gældsforpligtelser		213.995	209.966
Gældsforpligtelser		213.995	209.966
Passiver		7.771.584	25.684.612
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Anvendt regnskabspraksis	6		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	110.005	2.978.355	12.801.286	9.585.000	25.474.646
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-9.585.000	-9.585.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-8.250.000	0	-8.250.000
Årets resultat	0	-2.978.355	2.896.298	0	-82.057
Egenkapital 31. december	110.005	0	7.447.584	0	7.557.589

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets associerede virksomhed Saltholmsgade Holding A/S har i 2020 solgt sine kapitalandele i datterselskabet Saltholmsgade Holding Residential ApS. Der er mellem køber og sælger ikke opnået enighed om den endelige salgssum. Sagen forventes afgjort ved en voldgift og det er ledelsens forventning, at sagen falder ud til selskabets fordel. Såfremt sagen ikke falder ud til selskabets fordel, vil det påvirke indregning af kapitalandele i associerede virksomhed og herunder påvirke resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med DKK 3,5 mio. tillagt sagsomkostninger.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er besiddelse af kapitalandele i Saltholmsgade Holding A/S.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter associerede virksomheder	14.398	2.234
	14.398	2.234
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.113	2.072
Andre finansielle omkostninger	5.021	1.871
	7.134	3.943

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	22.472.000	22.472.000
Afgang i årets løb	-6.497.000	0
Kostpris 31. december	<u>15.975.000</u>	<u>22.472.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	2.978.355	-7.495.571
Årets afgang	6.291.039	0
Årets resultat	-56.447	10.473.926
Modtagne udbytter	-18.105.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-8.892.053</u>	<u>2.978.355</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.082.947</u>	<u>25.450.355</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Saltholmsgade Holding A/S	Aarhus	500.000	21%

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEP ESTATE ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.