
JEP ESTATE ApS

c/o Vidar Ejendomme ApS
P. Hiort-Lorenzens vej 2A, 1, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 36 05 32 24

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/6 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. juni 2021

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JEP ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 14. juni 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

Selskabsoplysninger

Selskabet

JEP ESTATE ApS
c/o Vidar Ejendomme ApS
P. Hiort-Lorenzens vej 2A, 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 | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---|------|-------------------|-----------------|
| Bruttotab | | -26.132 | -14.875 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 10.473.926 | -646.002 |
| Finansielle indtægter | 3 | 2.234 | 14.581 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -3.943 | -2.979 |
| Resultat før skat | | 10.446.085 | -649.275 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 10.446.085 | -649.275 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 9.585.000 | 0 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.978.355 | 0 |
| Overført resultat | -2.117.270 | -649.275 |
| | 10.446.085 | -649.275 |
| Ekstraordinært udbytte efter regnskabsårets udløb | 8.250.000 | 0 |

Balance 31. december

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 5 | 25.450.355 | 14.976.429 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 25.450.355 | 14.976.429 |
| Anlægsaktiver | | 25.450.355 | 14.976.429 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 226.517 | 224.265 |
| Tilgodehavender | | 226.517 | 224.265 |
| Likvide beholdninger | | 7.740 | 38.890 |
| Omsætningsaktiver | | 234.257 | 263.155 |
| Aktiver | | 25.684.612 | 15.239.584 |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 110.005 | 110.005 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 2.978.355 | 0 |
| Overført resultat | | 12.801.286 | 14.918.556 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 9.585.000 | 0 |
| Egenkapital | | 25.474.646 | 15.028.561 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 105.653 | 103.581 |
| Anden gæld | | 104.313 | 107.442 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 209.966 | 211.023 |
| Gældsforpligtelser | | 209.966 | 211.023 |
| Passiver | | 25.684.612 | 15.239.584 |
| 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 | 0 | 14.918.556 | 0 | 15.028.561 |
| Årets resultat | 0 | 2.978.355 | -2.117.270 | 9.585.000 | 10.446.085 |
| Egenkapital 31. december | 110.005 | 2.978.355 | 12.801.286 | 9.585.000 | 25.474.646 |

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 Ejendomsselskabet 24.10.2013 ApS og Saltholmsgade Holding A/S.

| | <u>2020</u> DKK | <u>2019</u> DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter associerede virksomheder | 2.234 | 14.581 |
| | 2.234 | 14.581 |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 2.072 | 1.378 |
| Andre finansielle omkostninger | 1.871 | 1.601 |
| | 3.943 | 2.979 |

Noter til årsregnskabet

| | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| 5 Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 22.472.000 | 22.473.000 |
| Kostpris 31. december | 22.472.000 | 22.473.000 |
| Værdireguleringer 1. januar | -7.495.571 | -6.850.569 |
| Årets resultat | 10.473.926 | -646.002 |
| Værdireguleringer 31. december | 2.978.355 | -7.496.571 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 25.450.355 | 14.976.429 |

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|----------------------------------|----------|-----------------|-------------------------|
| Ejendomsselskabet 24.10.2013 ApS | Aarhus | 1.000.000 | 34% |
| Saltholmsgade Holding A/S | Aarhus | 500.000 | 21% |

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEP ESTATE ApS for 2020 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 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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".

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 posterings 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 nominel 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 nominel værdi.