

JEP Invest ApS

Helvegshøjen 2 A, 8800 Viborg

CVR-nr. 36 46 46 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2018.

Poul Jepsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JEP Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. april 2018

Direktion

Tove Jepsen

Bestyrelse

Poul Sønderup Jepsen
formand

Dennis Sønderup Jepsen

Lisette Husted Jepsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i JEP Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JEP Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Viborg, den 4. april 2018

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27708

Selskabsoplysninger

Selskabet	JEP Invest ApS Helvegshøjen 2 A 8800 Viborg
	CVR-nr.: 36 46 46 15
	Stiftet: 17. december 2014
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Poul Sønderup Jepsen, formand Dennis Sønderup Jepsen Lisette Husted Jepsen
Direktion	Tove Jepsen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2017, udviser et resultat på 3.312.444 kr. mod 7.377.735 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 10.940.400 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEP Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til anslået dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JEP Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	1.988.598	1.908.153
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.700.000	7.831.210
Driftsresultat	4.688.598	9.739.363
Finansielle indtægter	0	166.408
1 Finansielle omkostninger	-438.294	-495.586
Resultat før skat	4.250.304	9.410.185
2 Skat af årets resultat	-937.860	-2.032.450
Årets resultat	3.312.444	7.377.735
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	2.365.000
Overføres til overført resultat	3.162.444	5.012.735
Disponeret i alt	3.312.444	7.377.735

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2017	2016
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	42.700.000	40.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	42.700.000	40.000.000
Værdipapirer	1.770.300	1.774.111
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.770.300	1.774.111
Anlægsaktiver i alt	44.470.300	41.774.111
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	17.200	58.400
Tilgodehavender i alt	17.200	58.400
Omsætningsaktiver i alt	17.200	58.400
Aktiver i alt	44.487.500	41.832.511

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	150.000	150.000
5 Overført resultat	10.640.400	7.477.956
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	2.365.000
Egenkapital i alt	10.940.400	9.992.956
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	2.302.000	1.708.000
Hensatte forpligtelser i alt	2.302.000	1.708.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	23.835.000	23.835.000
Anden gæld	1.054.704	1.022.908
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.889.704	24.857.908
8 Gældsforpligtelser	0	0
Gæld til pengeinstitutter	198.564	1.483.444
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.021	30.504
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.763.066	3.399.458
Selskabsskat	343.860	318.450
Anden gæld	27.885	41.791
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.355.396	5.273.647
Gældsforpligtelser i alt	31.245.100	30.131.555
Passiver i alt	44.487.500	41.832.511
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	98.608	116.833
Andre finansielle omkostninger	<u>339.686</u>	<u>378.753</u>
	<u>438.294</u>	<u>495.586</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	343.860	318.450
Årets regulering af udskudt skat	<u>594.000</u>	<u>1.714.000</u>
	<u>937.860</u>	<u>2.032.450</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	32.168.790	31.850.622
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>318.168</u>
Kostpris ultimo	<u>32.168.790</u>	<u>32.168.790</u>
Regulering til dagsværdi primo	7.831.210	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.700.000</u>	<u>7.831.210</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>10.531.210</u>	<u>7.831.210</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.700.000</u>	<u>40.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2017	31/12 2016		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	150.000	150.000		
	150.000	150.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	7.477.956	2.465.221		
Årets overførte overskud eller underskud	3.162.444	5.012.735		
	10.640.400	7.477.956		
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	2.365.000	0		
Udloddet udbytte	-2.365.000	0		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	2.365.000		
	150.000	2.365.000		
7. Hensættelser til udskudt skat				
Udskudt skatteaktiv primo	1.708.000	-6.000		
Udskudt skat af årets resultat	594.000	1.714.000		
	2.302.000	1.708.000		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2017	Gæld i alt 31/12 2016
Gæld til pengeinstitutter	0	23.835.000	23.835.000	23.835.000
Anden gæld	0	1.054.704	1.054.704	1.022.908
	0	24.889.704	24.889.704	24.857.908

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 24.034 tkr., har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 23.835 tkr. med pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 42.700 tkr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Topo Holding ApS, CVR-nr. 19 32 91 35 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Poul Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-823265574867

IP: 62.44.135.193

2018-04-13 08:04:54Z

NEM ID 

Dennis Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833347764367

IP: 62.116.222.29

2018-04-13 13:06:23Z

NEM ID 

Tove Jepsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-782849443005

IP: 80.63.20.12

2018-04-13 18:10:12Z

NEM ID 

Lisette Husted Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-601282764238

IP: 62.44.135.193

2018-04-16 10:06:37Z

NEM ID 

Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.1.78

2018-04-16 10:13:04Z

NEM ID 

Poul Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-823265574867

IP: 62.44.135.193

2018-04-16 11:06:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QE157-5OUVY-HV5MS-1D653-KD4HN-WWSUJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>