

**JEP Invest ApS**  
Helvegshøjen 2 A, 8800 Viborg

CVR-nr. 36 46 46 15

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2017.

---

Poul Jepsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 5. april 2017

### **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 2016 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 5. april 2017

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JEP Invest ApS Helvegshøjen 2 A 8800 Viborg
	CVR-nr.: 36 46 46 15
	Stiftet: 17. december 2014
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Poul Sønderup Jepsen, formand Dennis Sønderup Jepsen Lisette Husted Jepsen
<b>Direktion</b>	Tove Jepsen
<b>Revisor</b>	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har bestået i ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2016, udviser et resultat på 7.377.735 kr. mod 365.221 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 9.992.956 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er foretaget ændring af regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af grunde og bygninger, som er ændret til indregning efter principperne omkring investeringsejendomme. Ændringen er begrundet i, at ejendommenes værdi giver et mere retvisende billede ved den ændrede indregning.

Der er yderligere foretaget ændring vedrørende indregning og måling af værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiverne. Ændringen omfatter indregning til anslået dagsværdi fremfor indregning til kostpris. Ændringen er begrundet i, at den ændrede indregning giver et mere retvisende billede af aktivets værdi på statustidspunktet.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, således at egenkapitalen pr. 31. december 2015 er ændret fra 2.397.928 kr. til 2.615.221 kr. Balancesummen pr. 31. december 2015 er ændret fra 33.429.627 kr. til 33.646.920 kr. og årets resultat for regnskabsåret 2016 er ændret fra 147.928 kr. til 365.221 kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 tilbageførsler 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Ejendomme 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”.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsjendomme 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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **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 kildeskatte 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2016 - 31/12 2016	17/12 2014 - 31/12 2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.908.153</b>	<b>529.904</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	7.831.210	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.739.363</b>	<b>529.904</b>
Finansielle indtægter	166.408	97.703
Finansielle omkostninger	-495.586	-172.999
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.410.185</b>	<b>454.608</b>
1 Skat af årets resultat	-2.032.450	-89.387
<b>Årets resultat</b>	<b>7.377.735</b>	<b>365.221</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.365.000	0
Overføres til overført resultat	5.012.735	365.221
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.377.735</b>	<b>365.221</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	40.000.000	31.850.622
Materielle anlægsaktiver i alt	40.000.000	31.850.622
Værdipapirer	1.774.111	1.607.703
Finansielle anlægsaktiver i alt	1.774.111	1.607.703
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>41.774.111</b>	<b>33.458.325</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	0	6.000
Andre tilgodehavender	58.400	16.500
Tilgodehavender i alt	58.400	22.500
Likvide beholdninger	0	166.095
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>58.400</b>	<b>188.595</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>41.832.511</b>	<b>33.646.920</b>

## Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	150.000	150.000
4 Overført resultat	7.477.956	2.465.221
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.365.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.992.956</b>	<b>2.615.221</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelser til udskudt skat	1.708.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.708.000</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	23.835.000	12.735.000
Anden gæld	1.022.908	758.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.857.908	13.493.500
7 Gældsforpligtelser	0	0
Gæld til pengeinstitutter	1.483.444	1.153.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.504	13.987.986
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.399.458	2.292.262
Selskabsskat	318.450	95.387
Anden gæld	41.791	8.944
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.273.647	17.538.199
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.131.555</b>	<b>31.031.699</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>41.832.511</b>	<b>33.646.920</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

	1/1 2016 - 31/12 2016	17/12 2014 - 31/12 2015
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	318.450	95.387
Årets regulering af udskudt skat	1.714.000	-6.000
	<b>2.032.450</b>	<b>89.387</b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	31.850.622	0
Tilgang i årets løb	318.168	31.850.622
<b>Kostpris</b>	<b>32.168.790</b>	<b>31.850.622</b>
Regulering til dagsværdi primo	7.831.210	0
<b>Regulering til dagsværdi</b>	<b>7.831.210</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>40.000.000</b>	<b>31.850.622</b>
<p>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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	150.000	150.000
	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	2.465.221	0		
Årets overførte overskud eller underskud	5.012.735	365.221		
Overført fra overkurs ved stiftelse	0	2.100.000		
	<u><b>7.477.956</b></u>	<u><b>2.465.221</b></u>		
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte for regnskabsåret	2.365.000	0		
	<u><b>2.365.000</b></u>	<u><b>0</b></u>		
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skatteaktiv primo	-6.000	0		
Udskudt skat af årets resultat	1.714.000	-6.000		
	<u><b>1.708.000</b></u>	<u><b>-6.000</b></u>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u><b>Afdrag</b></u>	<u><b>Restgæld</b></u>	<u><b>Gæld i alt</b></u>	<u><b>Gæld i alt</b></u>
	<u><b>første år</b></u>	<u><b>efter 5 år</b></u>	<u><b>31/12 2016</b></u>	<u><b>31/12 2015</b></u>
Gæld til pengeinstitutter	0	23.835.000	23.835.000	12.735.000
Anden gæld	0	1.022.908	1.022.908	758.500
	<u><b>0</b></u>	<u><b>24.857.908</b></u>	<u><b>24.857.908</b></u>	<u><b>13.493.500</b></u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 25.318 tkr., har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 23.835 tkr. med pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 40.000 tkr.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Topo Holding ApS 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.



# 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.”

## Lisette Husted Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-601282764238

IP: 80.163.9.99

2017-04-06 08:26:33Z

NEM ID 

## Poul Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-823265574867

IP: 80.197.83.121

2017-04-06 15:23:34Z

NEM ID 

## Tove Jepsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-782849443005

IP: 80.197.83.121

2017-04-07 06:42:02Z

NEM ID 

## Dennis Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833347764367

IP: 80.167.88.69

2017-04-07 20:48:31Z

NEM ID 

## Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.1.78

2017-04-10 06:26:31Z

NEM ID 

## Poul Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-823265574867

IP: 188.114.138.22

2017-04-10 07:15:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 356KC-CT6ZV-YEEC2-1E0L2-1DEZP-YSHND

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](mailto: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>