

JEP Invest ApS

Helvegshøjen 2 A, 8800 Viborg

CVR-nr. 36 46 46 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2021.

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. marts 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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 10. marts 2021

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

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 2020 - 31. december 2020
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 udlejning af boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers aktuelle nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2020, udviser et resultat på 1.652.349 kr. mod 1.515.115 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 15.073.097 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 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 lejeindtægter, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 besiddes i alt overvejende grad for at opnå løbende afkast ved udlejning og helt sekundært for at opnå kapitalgevinst ved salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model på basis af ejendommenes driftstal for det aktuelle regnskabsår og et individuelt fastsat forrentningskrav. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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 dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	2.155.000	2.102.212
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.586	0
Finansielle indtægter	140.304	145.951
Øvrige finansielle omkostninger	-235.111	-347.153
Resultat før skat	2.078.779	1.901.010
1 Skat af årets resultat	-426.430	-385.895
Årets resultat	1.652.349	1.515.115
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Overføres til overført resultat	1.502.349	1.365.115
Disponeret i alt	1.652.349	1.515.115

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	42.700.000	42.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	42.700.000	42.700.000
3 Værdipapirer	2.189.300	2.048.996
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.189.300	2.048.996
Anlægsaktiver i alt	44.889.300	44.748.996
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	558.862	923.376
Andre tilgodehavender	20.875	19.425
Tilgodehavender i alt	579.737	942.801
Likvide beholdninger	902.630	142.264
Omsætningsaktiver i alt	1.482.367	1.085.065
Aktiver i alt	46.371.667	45.834.061

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	14.773.097	13.270.748
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Egenkapital i alt	15.073.097	13.570.748
Hensatte forpligtelser		
4 Hensættelser til udskudt skat	2.298.000	2.298.000
Hensatte forpligtelser i alt	2.298.000	2.298.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	26.206.670	27.175.761
Anden gæld	1.286.469	1.250.542
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.493.139	28.426.303
5 Kortfristet del af langfristet gæld	996.000	1.023.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.685	14.900
Selskabsskat	426.430	390.895
Anden gæld	33.316	110.215
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.507.431	1.539.010
Gældsforpligtelser i alt	29.000.570	29.965.313
Passiver i alt	46.371.667	45.834.061
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	150.000	11.905.633	150.000	12.205.633
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.365.115	150.000	1.515.115
Egenkapital 1. januar 2020	150.000	13.270.748	150.000	13.570.748
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.502.349	150.000	1.652.349
	150.000	14.773.097	150.000	15.073.097

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	426.430	390.895
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-5.000</u>
	<u>426.430</u>	<u>385.895</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>32.168.790</u>	<u>32.168.790</u>
Kostpris ultimo	<u>32.168.790</u>	<u>32.168.790</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>10.531.210</u>	<u>10.531.210</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>10.531.210</u>	<u>10.531.210</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.700.000</u>	<u>42.700.000</u>

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

Ejendomsporteføljen er beliggende i Odense og København og der anvendes afkastprocenter i niveauet 5,00 %.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i offentlige statistikker samt ledelsens kendskab til det lokale ejendomsmarked i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (lejlighed), beliggenhed, alder og vedligeholdelsestilstand.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2020	31/12 2019		
3. Værdipapirer				
Kostpris primo	1.510.000	1.510.000		
Kostpris ultimo	1.510.000	1.510.000		
Opskrivninger primo	538.996	393.045		
Årets opskrivninger	140.304	145.951		
Opskrivninger ultimo	679.300	538.996		
4. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	2.298.000	2.303.000		
Udskudt skat af årets resultat	0	-5.000		
	2.298.000	2.298.000		
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2020	del af lang-	gæld	efter 5 år
		fristet gæld	31/12 2020	
Gæld til pengeinstitutter	27.202.670	996.000	26.206.670	22.162.000
Anden gæld	1.286.469	0	1.286.469	0
	28.489.139	996.000	27.493.139	22.162.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 27.203 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 42.700 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Topo Holding ApS, CVR-nr. 19 32 91 35 som administrationsselskab 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.

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.”

Dennis Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833347764367

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-03-18 11:40:03Z

NEM ID 

Poul Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-823265574867

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-03-18 12:34:58Z

NEM ID 

Tove Jepsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-782849443005

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-03-19 09:32:32Z

NEM ID 

Lisette Husted Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-601282764238

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-03-19 15:25:17Z

NEM ID 

Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.xxx.xxx

2021-03-20 07:59:13Z

NEM ID 

Poul Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-823265574867

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-03-20 08:38:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F2WS3-2VGI3-E4V8F-TMVP-J-MHVND-6YELL

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 tidsstempelt 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>