

# JEP Invest ApS

Helvegshøjen 2 A, 8800 Viborg

CVR-nr. 36 46 46 15

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2020.

---

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 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11. marts 2020

### 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 2019 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 11. marts 2020

### **Ullits & Winther**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 09 32 72

**Henrik Lundsgaard**

statsautoriseret revisor  
mne27708

## 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 2019 - 31. december 2019
<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 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 2019, udviser et resultat på 1.515.115 kr. mod 1.415.233 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 13.570.748 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.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber 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 mellemværende 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 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 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 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 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 nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.102.212</b>	<b>2.046.901</b>
Finansielle indtægter	145.951	132.745
1 Finansielle omkostninger	<u>-347.153</u>	<u>-402.102</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.901.010</b>	<b>1.777.544</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-385.895</u>	<u>-362.311</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.515.115</u></b>	<b><u>1.415.233</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Overføres til overført resultat	<u>1.365.115</u>	<u>1.265.233</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.515.115</u></b>	<b><u>1.415.233</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	42.700.000	42.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	42.700.000	42.700.000
Værdipapirer	2.048.996	1.903.045
Finansielle anlægsaktiver i alt	2.048.996	1.903.045
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.748.996</b>	<b>44.603.045</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	923.376	0
Andre tilgodehavender	19.425	17.200
Tilgodehavender i alt	942.801	17.200
Likvide beholdninger	142.264	1.283.748
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.085.065</b>	<b>1.300.948</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>45.834.061</b>	<b>45.903.993</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	150.000	150.000
5 Overført resultat	13.270.748	11.905.633
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.570.748</b>	<b>12.205.633</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Hensættelser til udskudt skat	2.298.000	2.303.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.298.000</b>	<b>2.303.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	27.175.761	22.662.396
Anden gæld	1.250.542	1.209.362
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.426.303	23.871.758
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.023.000	742.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.900	15.968
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.223.745
Selskabsskat	390.895	361.311
Anden gæld	110.215	180.578
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.539.010	7.523.602
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.965.313</b>	<b>31.395.360</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.834.061</b>	<b>45.903.993</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	48	116.819
Andre finansielle omkostninger	<u>347.105</u>	<u>285.283</u>
	<b><u>347.153</u></b>	<b><u>402.102</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	390.895	361.311
Årets regulering af udskudt skat	<u>-5.000</u>	<u>1.000</u>
	<b><u>385.895</u></b>	<b><u>362.311</u></b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>32.168.790</u>	<u>32.168.790</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>32.168.790</u></b>	<b><u>32.168.790</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>10.531.210</u>	<u>10.531.210</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>10.531.210</u></b>	<b><u>10.531.210</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>42.700.000</u></b>	<b><u>42.700.000</u></b>

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 ikke.

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.

### 3. Investeringsjendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Der har ikke været anvendt ekstra assistance ved fastsættelse af afkastprocenterne.

## Noter

	31/12 2019	31/12 2018		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	150.000	150.000		
	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	11.905.633	10.640.400		
Årets overførte overskud eller underskud	1.365.115	1.265.233		
	<b>13.270.748</b>	<b>11.905.633</b>		
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>				
Udbytte primo	150.000	150.000		
Udloddet udbytte	-150.000	-150.000		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000		
	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>		
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Udskudt skatteaktiv primo	2.303.000	2.302.000		
Udskudt skat af årets resultat	-5.000	1.000		
	<b>2.298.000</b>	<b>2.303.000</b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2019</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2019</b>	
Gæld til pengeinstitutter	28.198.761	1.023.000	27.175.761	23.022.800
Anden gæld	1.250.542	0	1.250.542	0
	<b>29.449.303</b>	<b>1.023.000</b>	<b>28.426.303</b>	<b>23.022.800</b>



### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 28.199 tkr., har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 29.534 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.”

## Dennis Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-833347764367

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-03-26 11:49:15Z

NEM ID 

## Poul Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-823265574867

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-03-26 13:11:28Z

NEM ID 

## Lisette Husted Jepsen (CPR valideret)

Bestyrelses-medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-601282764238

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-03-28 13:28:19Z

NEM ID 

## Tove Jepsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-782849443005

IP: 188.114.xxx.xxx

2020-03-28 16:08:56Z

NEM ID 

## Henrik Lundsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32093272-RID:18146935

IP: 89.249.xxx.xxx

2020-03-30 07:31:51Z

NEM ID 

## Poul Sønderup Jepsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-823265574867

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-03-30 07:56:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FNT60-UQKYV-6IPW8-C7TWC-LITUL-FCUJS

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>