

**Jeppesen Properties ApS
Naverland 34
2600 Glostrup**

ÅRSRAPPORT
1. januar 2019 til 31. december 2019

CVR-nr: 37344818

Godkendt på generalforsamlingen 23/3 2020

Peter Jeppesen
dirigent

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER



regnskab revision rådgivning

Selskab	Jeppesen Properties ApS Naverland 34 2600 Glostrup CVR-nr: 37344818
Direktion	Peter Jeppesen
Regnskabsår	1. januar 2019 til 31. december 2019
Revisor	Revisionsfirmaet Mentor, Registreret Revisionsanpartsselskab Registrerede Revisorer, medlem af FSR Danske Revisorer Blokken 90 3460 Birkerød Kontaktperson: Niels Fisker-Andersen

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 23. marts 2020

Direktionen:

Peter Jeppesen

Til kapitalejerne i Jeppesen Properties ApS**Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, den 23/3 2020

Revisionsfirmaet Mentor, Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28136196

Niels Fisker-Andersen
Registreret revisor FSR
Revisor ID: MNE 10825

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af bolig- og erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et resultat på samme niveau de kommende regnskabsperioder.

Med baggrund i ekstraordinær god likviditet i koncernen, har ledelsen valgt at indfri selskabets banklån kr. 354.162 i februar 2020. Dette vil medvirke til, at selskabet får en væsentlig rentebesparelse fremadrettet.

GENERELT

Årsregnskabet for Jeppesen Properties ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen er artsopdelt i beretningsform.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er i alt væsentlighed følgende:

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle

beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. I året er der anvendt en afkastsats på 7% og 8%.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske

område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019 DKK	2018 TDKK
BRUTTOFORTJENESTE	1.474.403	139
Personaleomkostninger.....	-11.437	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.462.966	139
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	97.578	182
DRIFTSRESULTAT	1.560.544	321
Finansielle indtægter	21	0
Andre finansielle omkostninger	-589.437	-150
RESULTAT FØR SKAT	971.128	171
Skat af årets resultat	-217.430	-38
ÅRETS RESULTAT	753.698	133
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	753.698	133
DISPONERET I ALT	753.698	133

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

AKTIVER

	2019 DKK	2018 TDKK
3 Investeringsejendomme	23.100.000	10.500
Materielle anlægsaktiver	23.100.000	10.500
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.000	5
Finansielle anlægsaktiver	5.000	5
ANLÆGSAKTIVER	23.105.000	10.505
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	192.857	102
Andre tilgodehavender	122.972	175
Tilgodehavender	315.829	277
Likvide beholdninger	0	16
OMSÆTNINGSAKTIVER	315.829	293
AKTIVER	23.420.829	10.798

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019

PASSIVER

	2019 DKK	2018 TDKK
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	2.189.905	1.507
4 EGENKAPITAL	2.239.905	1.557
Hensættelse til udskudt skat	267.955	246
HENSATTE FORPLIGTELSER	267.955	246
Prioritetsgæld	18.633.092	7.000
Kreditinstitutter	308.578	402
Deposita	448.617	108
5 Langfristede gældsforpligtelser	19.390.287	7.510
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	426.923	250
Kreditinstitutter	242	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.023	450
Selskabsskat	210.691	9
Anden gæld	850.745	776
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.059	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.522.683	1.485
GÆLDSFORPLIGTELSER	20.912.970	8.995
PASSIVER	23.420.830	10.798
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

NOTER

	2019 DKK	2018 TDKK		
1 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag				
<p>Efter balancedagen er der sket en væsentlig påvirkning af det danske samfund, som følge af coronavirus. Det er på nuværende tidspunkt usikkert hvor meget denne situation kan påvirke selskabets aktivitet fremadrettet, men der vil formentlig ske en påvirkning. Vi vurderer at denne påvirkning kan betyde en justering i fremtidige resultater. Når der kommer bedre overblik over konsekvenserne, og en påvirkning vil kunne måles pålideligt, vil der muligvis skulle ske en justering af værdien i selskabets investeringsejendomme og tilgodehavender.</p>				
2 Antal personer beskæftiget				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1		
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme		
Kostpris, primo		9.379.600		
Tilgang i årets løb.....		12.502.423		
		21.882.023		
Kostpris 31. december 2019		21.882.023		
Opskrivninger, primo		1.120.400		
Årets opskrivninger.....		97.577		
		1.217.977		
Opskrivninger 31. december 2019		1.217.977		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		23.100.000		
4 Egenkapital				
		Forslag til resultat-disponering		
	Primo	Overførsel	Ultimo	
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000	
Overført resultat.....	1.613.280	-79.495	2.189.905	
	1.663.280	-79.495	656.120	
			2.239.905	
Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.				
5 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	7.250.359	19.008.783	375.691	17.151.690
Kreditinstitutter.....	402.316	359.810	51.232	0
Deposita	107.900	448.617	0	0
	7.760.575	19.817.210	426.923	17.151.690

NOTER

	2019 DKK	2018 TDKK
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Ingen		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. T.DKK 20.569. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med T.DKK 23.100.		
Der er endvidere afgivet løsørejerpantebrev med nom. T.DKK 1.150 i selskabets ejendomme for bankgæld.		
8 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner		
Direktør, Peter Jeppesen, har bestemmende indflydelse.		

PENNEO

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

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

Peter Jeppesen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-03-23 22:27:31Z

NEM ID 

Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

På vegne af: REVISIONSFIRMAET MENTOR, REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2020-03-23 22:49:59Z

NEM ID 

Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-03-23 23:09:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UKU5W-V2AQ5-AF101-E8SAS-VONLS-11F15

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>