

**Jeppesen Properties ApS  
Naverland 34  
2600 Glostrup**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2020 til 31. december 2020**

**CVR-nr: 37344818**

**5. Regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 16/7 2021

---

Peter Jeppesen  
Dirigent

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## SELSKABSOPLYSNINGER



regnskab revision rådgivning

<b>Selskab</b>	Jeppesen Properties ApS Naverland 34 2600 Glostrup  CVR-nr: 37344818
<b>Direktion</b>	Peter Jeppesen
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2020 til 31. december 2020
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Mentor Registreret Revisionsanpartsselskab Blokken 90 3460 Birkerød

Penneo dokumentnøgle: 4U2FI-QSHVE-NF865-NIVQA-PIYG4-HHSIV

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 14. juli 2021

**Direktionen:**

Peter Jeppesen

## Til kapitalejerne i Jeppesen Properties ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jeppesen Properties ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelsen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 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.

### 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Vores konklusion om koncernregnskabet og 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 16/7 2021

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.

## Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

## Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen har en positiv forventning til de fremtidige driftsresultater ligesom ledelsen ikke forventer finansielle udfordringer for selskabet i de kommende regnskabsperioder blandt andet begrundet i de nuværende markedsforhold på boligmarkedet og det finansielle område.

## GENERELT

Årsregnskabet for Jeppesen Properties ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### 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

### 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 deklareres.



**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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. I året er der anvendt en afkastsats på 6,75% og 9,5%.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

**Egenkapitalen**

Reserven for opskrivninger vedr. ejendomme vedr. tidligere år er som følge af overgang til indregning af ejendomme som investeringsejendomme, overført fra den bundne reserve under egenkapitalen til frie midler jf. årsregnskabslovens §41. Posteringen er lavet direkte i 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 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.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020



regnskab revision rådgivning

	2020 DKK	2019 TDKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>905.197</b>	<b>1.474</b>
Personaleomkostninger.....	0	-11
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>905.197</b>	<b>1.463</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	98
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>905.197</b>	<b>1.561</b>
Andre finansielle indtægter.....	3.972	0
Andre finansielle omkostninger .....	-285.837	-588
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>623.332</b>	<b>973</b>
Skat af årets resultat .....	-98.232	-217
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>525.100</b>	<b>756</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	525.100	756
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>525.100</b>	<b>756</b>

Penneo dokumentnøgle: 4U2FI-QSHVE-NF865-NIVQA-PIYG4-HHSIV

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## AKTIVER



regnskab revision rådgivning

	2020 DKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme .....	23.100.000	23.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>23.100.000</b>	<b>23.100</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	5.000	5
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.000</b>	<b>5</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>23.105.000</b>	<b>23.105</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	101.020	192
Andre tilgodehavender .....	527.344	123
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>628.364</b>	<b>315</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>628.364</b>	<b>315</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>23.733.364</b>	<b>23.420</b>

	2020 DKK	2019 TDKK
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Reserve for opskrivninger .....	0	950
Overført resultat .....	2.715.003	1.240
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>2.765.003</b>	<b>2.240</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	246.488	267
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>246.488</b>	<b>267</b>
Prioritetsgæld .....	17.397.479	18.608
Kreditinstitutter .....	38.827	360
Deposita .....	396.033	449
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>17.832.339</b>	<b>19.417</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	700.000	400
Kreditinstitutter .....	84.846	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	42.191	32
Selskabsskat .....	132.622	211
Anden gæld .....	1.890.350	851
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	39.525	2
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.889.534</b>	<b>1.496</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>20.721.873</b>	<b>20.913</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>23.733.364</b>	<b>23.420</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter § 37 og §38.		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		

EGENKAPITALOPGØRELSE



regnskab revision rådgivning

	2020 DKK	2019 TDKK
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Reserve for opskrivninger primo .....	950.023	950
Overført til overført resultat .....	-950.023	0
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b> .....	<b>0</b>	<b>950</b>
Overført resultat, primo .....	1.239.880	663
Overført fra opskrivningshenlæggelser .....	950.023	0
Årets resultat .....	525.100	656
Væsentlige fejl .....	0	-79
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>2.715.003</b>	<b>1.240</b>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>2.765.003</b>	<b>2.240</b>

Penneo dokumentnøgle: 4U2FI-QSHVE-NF865-NIVQA-PIYG4-HHSIV

		2020 DKK	2019 TDKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....		1	1
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	18.633.092	17.397.479	700.000
Kreditinstitutter.....	335.578	38.827	0
Deposita .....	448.617	396.033	0
	<u>19.417.287</u>	<u>17.832.339</u>	<u>700.000</u>
			<u>12.000.000</u>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
Ejendomme indregnet til dagsværdi.....		23.100.000	23.100
		<u>23.100.000</u>	<u>23.100</u>
Årets op-/nedskrivning investeringsejendomme .....		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Ingen.			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 8.360.140. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 10.500.000.			
Der er endvidere til sikkerhed for kreditinstitut afgivet ejerpantebrev med nom. DKK 500.000 i ejendommene der i årsrapporten er indregnet med DKK 10.500.000.			
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen i Assens med nom. DKK 12.209.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 12.600.000.			
Der er endvidere til sikkerhed for kreditinstitut afgivet ejerpantebrev med nom. DKK 650.000 i ejendommene der i årsrapporten er indregnet med DKK 12.600.000.			
<b>6 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner</b>			
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: 87.49.xxx.xxx

2021-07-16 15:38:44Z

NEM ID 

## Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

På vegne af: REVISIONSFIRMAET MENTOR, REGISTRERET RE...

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2021-07-16 15:41:28Z

NEM ID 

## Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-16 15:48:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4U2FI-QSHVE-NF865-NIVQA-PIYG4-HHSIV

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>