

**Jeppesen Ejendomme Køge ApS  
Naverland 34  
2600 Glostrup**

**Årsrapport 2018**

**(CVR nr. 38 72 86 60)**

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13/6 2019

Som dirigent :

---

Peter Jeppesen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Ledelsens regnskabspåtegning</b>	1
<b>Revisors erklæring</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	6
<b>Resultatopgørelse</b>	9
<b>Aktiver</b>	10
<b>Passiver</b>	11
<b>Noter</b>	12

## Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for Jeppesen Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 5. juni 2019

Direktion :

---

Peter Jeppesen

Bestyrelse :

---

Diana M. S. Bilsted Jeppesen

---

Søren Hofman Laursen

---

Peter Jeppesen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne af Jeppesen Ejendomme Køge ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jeppesen Ejendomme Køge ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsregnskaber, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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.

### Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende overtrædelse af momslovgivningen.

Selskabets ledelse har ikke angivet momsen korrekt til Skattestyrelsen. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Glostrup, den 13. juni 2019

Revisionsfirmaet Mentor  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR.nr 28136196

Kvist Revision ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr 38818724

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

Carsten Kvist Jensen  
registreret revisor FSR  
Revisor ID:MNE5614

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Jeppesen Ejendomme Køge ApS Naverland 34 2600 Glostrup
<b>Hjemsted</b>	Albertslund Kommune
<b>CVR - nr.</b>	38 72 86 60
<b>Direktion</b>	Peter Jeppesen Sognevejen 1 2690 Karlslunde
<b>Bestyrelse</b>	Diana Melchior Svennesen Bilsted Jeppesen Sognevej 1 2690 Karlslunde  Søren Hofman Laursen Rådhusparken 3, 2. tv 3450 Allerød  Peter Jeppesen Sognevejen 1 2690 Karlslunde
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet Mentor Registreret Revisionsanpartsselskab Blokken 90 3460 Birkerød
<b>Anpartskapital</b>	kr. 50.000
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og udlejning.

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jeppesen Ejendomme Køge ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### 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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre driftsudgifter.

### Andre driftsudgifter

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

#### Ejendomme

Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommene baseret på markedets afkastgrad, ejendommenes forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af selskabets praksis med indregning af ejendommene til markedsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ledelsen undlader iht. ÅRL. § 38, at afskrive på bygningerne.

Bygninger	afskrives ikke
Installationer	afskrives ikke

Bygningerne er reguleret iht. Afkastmodellen, hvor det skønnes nødvendigt iht. dagsværdien.

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender fra tjenesteydelser

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

## BALANCE

### Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af følge i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for perioden  
20. juni - 31. december**

Note	2018	2017
Driftsresultat, udlejningsejendomme	5.254.300	1.956.591
Værdiregulering udlejningsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	5.254.300	1.956.591
Personaleomkostninger	-536.944	-180.321
Andre Eksterne omkostninger	-508.112	-320.062
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<u>4.209.244</u>	<u>1.456.208</u>
1 Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.209.244	1.456.208
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-3.088.503	-1.409.366
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<u>1.120.741</u>	<u>46.842</u>
3 Skat af årets resultat	247.214	10.296
<b>Årets resultat</b>	<u><u>873.527</u></u>	<u><u>36.546</u></u>
 <b>Resultatdisponering</b>		
Årets resultat		873.527
Overført resultat		<u>36.546</u>
<b>I alt til disposition</b>		<u><u>910.073</u></u>
 <b>der fordeles således :</b>		
Udbytte		0
Fremført til næste år		<u>910.073</u>
		<u><u>910.073</u></u>

**Balance 31. december**  
**Aktiver**

Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Ejendomme	135.754.095	135.754.095
Installationer	0	0
Driftsmidler	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>135.754.095</u>	<u>135.754.095</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>135.754.095</u>	<u>135.754.095</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgode tilknyttede virksomheder	21.717	6.920
Andre tilgodehavender	358.813	441.532
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>380.530</u>	<u>448.452</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>10.335</u>	<u>47.383</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>390.865</u>	<u>495.835</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>136.144.960</u>	<u>136.249.930</u>

**Balance 31. december**  
**Passiver**

Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	910.073	36.546
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>960.073</u>	<u>86.546</u>
<b>Hensættelser</b>		
4 Udskudt skat	0	0
<b>Hensættelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld</b>		
<b>Langfristet gæld</b>		
Realkreditinstitutter	78.341.895	79.348.994
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>78.341.895</u>	<u>79.348.994</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	48.704.874	50.324.000
Anden gæld	1.303.999	952.091
Gæld tilknyttede virksomheder	4.103.985	3.444.953
Deposita & Forudbetalt husleje	2.482.920	2.083.050
4 Skyldig selskabsskat	247.214	10.296
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>56.842.992</u>	<u>56.814.390</u>
<b>Gæld i alt</b>	<u>135.184.887</u>	<u>136.163.384</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>136.144.960</u>	<u>136.249.930</u>
6 <b>Garanti &amp; eventualforpligtelser</b>		
7 <b>Sikkerhedsstillelser</b>		

		Noter	
		2018	2017
1	<b>Personaleudgifter</b>		
	<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	Lønninger	459.547	165.545
	Socialebidrag	23.140	1.041
	Øvrige personaleomkostninger	54.257	13.735
	<b>Personaleudgifter i alt</b>	<u>536.944</u>	<u>180.321</u>
2	<b>Anlægsoversigt</b>		<b>Inventar &amp; Driftsmidler</b>
		<b>Installationer</b>	<b>Ejendomme</b>
	Samlet anskaffelsessum pr. 20.06.2017	0	135.754.095
	Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	0
	Afgang i årets løb	0	0
	<b>Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2018</b>	<u>0</u>	<u>135.754.095</u>
	Opskrivninger i 2017	0	0
	Opskrivninger i tidligere år	0	0
	<b>Samlede opskrivninger pr. 31. december 2018</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 20.06.2018	0	0
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
	Årets af- og nedskrivninger	0	0
	<b>Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2018</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Bogført værdi 31.12 2018</b>	<u>0</u>	<u>135.754.095</u>
	<b>Årets af- og nedskrivninger:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Ejendomme	0	0
	Installationer	0	0
	Invetar & driftsmidler	0	0
	<b>Samlede afskrivninger</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### Dagsværdi investeringsejendomme

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Udlejningsejendommens driftsresultat iht. Budgetter udgør 1.315t kr. som forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da der både er taget hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse m.v.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,3%. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommen er samlet vurderet af Finanstilsynet, der har funder prisen forsvarlig.

## Noter

	2018	2017
<b>3 Selskabsskat</b>		
<b>Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:</b>		
Selskabsskat primo	0	
Beregnet selskabsskat	247.214	10.296
Regulering selskabsskat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>247.214</u>	<u>10.296</u>
<b>Skyldig selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat, primo	0	0
Korrektion primo	0	0
Betalt selskabsskat	0	0
Aconto selskabsskat	0	0
Beregnet selskabsskat	247.214	10.296
Renter selskabsskat	0	0
<b>Skyldig selskabsskat i alt</b>	<u>247.214</u>	<u>10.296</u>
<b>4 Udskudt skat</b>		
Primo	0	0
Ultimo	0	0
<b>Forskydning udskudt skat i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5 Overført resultat</b>		
Saldo primo	36.546	0
Overført årets resultat	873.527	36.546
Afsat udbytte	0	0
<b>Overført resultat i alt</b>	<u>910.073</u>	<u>36.546</u>
<b>6 Garanti &amp; eventualforpligtelser</b>		
Selskabets bankforbindelse Alm. Brand Bank har stillet overfor BRF Kredit A/S på 30.000.000		
<b>7 Sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for realkreditinstitutter er lyst Realkreditpantebreve på kr. 49.350.000 samt kr. 30.390.000.		
Til sikkerhed for bankgæld m.v. er lyst ejerpantebrev på kr. 91.260.000.		



regnskab revision rådgivning

*Penneo dokumentnøgle: 2AQME-CI7UG-A75YH-0TNQZ-OFAAE-SF2PN*



# 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

2019-06-13 07:25:53Z

NEM ID 

## Peter Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-06-13 07:25:53Z

NEM ID 

## Diana Melchior Svennesen Biltsted Jeppesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-571336434549

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-06-13 07:35:35Z

NEM ID 

## Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-06-13 13:43:27Z

NEM ID 

## Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

På vegne af: REVISIONSFIRMAET MENTOR, REGISTRERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2019-06-13 13:53:53Z

NEM ID 

## Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-06-13 16:13:29Z

NEM ID 

## Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-06-13 16:46:19Z

NEM ID 

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>