

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

**CVR-nummer: 38728660**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 11/4 2021

---

**Peter Jeppesen**  
dirigent

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 3

Ledelsesberetning ..... 4

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 5

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis ..... 8

Resultatopgørelse ..... 11

Balance ..... 12

Noter ..... 14

## SELSKABSOPLYSNINGER



regnskab revision rådgivning

<b>Selskabet</b>	Jeppesen Ejendomme Køge ApS Naverland 34 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 38 72 86 60 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Diana Biltsted Jeppesen, formand Peter Jeppesen Søren Hofman Laursen
<b>Direktion</b>	Peter Jeppesen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Mentor Registreret Revisionsanpartsselskab Registrerede Revisorer, medlem af FSR Danske Revisorer Blokken 90 3460 Birkerød  Kontaktperson: Niels Fisker-Andersen

Penneo dokumentnøgle: BE20D-05NEE-7KZE3-ZXT4G-BX82M-UFYU3

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning.

**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.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Jeppesen Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 11/4 2021

### Direktion

Peter Jeppesen

### Bestyrelse

Diana Biltsted Jeppesen  
Formand

Peter Jeppesen

Søren Hofman Laursen

## Til kapitalejerne i Jeppesen Ejendomme Køge ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jeppesen Ejendomme Køge ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

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.

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 11/4 2021

**Revisionsfirmaet Mentor, registreret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr 28136196

Niels Fisker-Andersen  
registreret revisor, FSR Danske Revisorer  
mne10825

## GENERELT

Årsregnskabet for Jeppesen Ejendomme Køge 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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne indtægter ved udlejning fratrukket omkostninger ved udlejning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

**Investeringsejendomme**

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 3,4%.

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.

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.

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**

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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 er indestående på bankkonti.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020



regnskab revision rådgivning

	2020 DKK	2019 TDKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>5.053.587</b>	<b>4.593</b>
1 Personaleomkostninger .....	-426.740	-524
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>4.626.847</b>	<b>4.069</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-3.488.070	-3.057
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.138.777</b>	<b>1.012</b>
Skat af årets resultat .....	-262.435	-226
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>876.342</b>	<b>786</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	876.342	786
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>876.342</b>	<b>786</b>

Penneo dokumentnøgle: BE20D-05NEE-7KZE3-ZXT4G-BX82M-UFYU3

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## AKTIVER



regnskab revision rådgivning

	2020 DKK	2019 TDKK
Investeringsejendomme .....	136.064.675	135.754
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>136.064.675</b>	<b>135.754</b>
Udskudt skatteaktiv .....	56.793	57
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>56.793</b>	<b>57</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>136.121.468</b>	<b>135.811</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	62.020	584
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	66.942	60
Andre tilgodehavender .....	9.576	2
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>138.538</b>	<b>646</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>138.538</b>	<b>646</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>136.260.006</b>	<b>136.457</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## PASSIVER



regnskab revision rådgivning

	2020 DKK	2019 TDKK
Virksomhedskapital .....	6.050.000	50
Overført resultat .....	2.654.016	1.777
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>8.704.016</b>	<b>1.827</b>
Prioritetsgæld .....	75.854.811	76.324
Kreditinstitutter .....	38.091.033	45.267
Deposita .....	2.148.042	2.043
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>116.093.886</b>	<b>123.634</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	3.044.268	2.763
Kreditinstitutter .....	443.954	447
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	2.406.682	3.864
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	572.532	251
Selskabsskat .....	262.435	283
Anden gæld .....	4.208.096	3.006
Periodeafgrænsningsposter .....	502.253	382
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	21.884	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>11.462.104</b>	<b>10.996</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>127.555.990</b>	<b>134.630</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>136.260.006</b>	<b>136.457</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		

	2020 DKK	2019 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	2	2
Lønninger .....	380.687	485
Pensioner .....	39.653	31
Andre omkostninger til social sikring.....	6.400	8
	<b>426.740</b>	<b>524</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	77.333.500	76.865.805	1.010.994	71.255.827
Kreditinstitutter.....	47.020.006	40.124.307	2.033.274	29.098.137
Deposita .....	2.042.644	2.148.042	0	0
	<b>126.396.150</b>	<b>119.138.154</b>	<b>3.044.268</b>	<b>100.353.964</b>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabets bankforbindelse har overfor realkreditinstitut stillet garanti på T.DKK 30.000.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst ejerpantebreve på T.DKK 770.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. T.DKK 49.350 samt T.DKK 30.390. Til sikkerhed for bankgæld m.v. er lyst ejerpantebrev på T.DKK 91.260. Ejendommens værdi er indregnet med T.DKK 136.064.

### 5 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: 87.49.xxx.xxx

2021-04-11 16:38:14Z

NEM ID 

## Peter Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-04-11 16:38:14Z

NEM ID 

## Diana Melchior Svennesen Biltsted Jeppesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-571336434549

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-12 10:57:21Z

NEM ID 

## Søren Hofman Laursen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-04-12 14:15:38Z

NEM ID 

## Niels Fisker-Andersen

Registreret revisor

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

Serienummer: CVR:28136196-RID:1101898101785

IP: 81.27.xxx.xxx

2021-04-12 14:16:56Z

NEM ID 

## Peter Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-04-12 14:53:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BE20D-05NEE-7KZE3-ZXT4G-BX82M-UFYU3

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>