



## JB Jepsen Ejendomme ApS

Strandparken 33, 2.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41461705

## Årsrapport 01.05.2021 - 30.04.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.06.2022

---

**Jacob Brinch Jepsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.04.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JB Jepsen Ejendomme ApS  
Strandparken 33, 2.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41461705  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.05.2021 - 30.04.2022

## Direktion

Jacob Brinch Jepsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 for JB Jepsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.06.2022

**Direktion**

**Jacob Brinch Jepsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i JB Jepsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JB Jepsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 09.06.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jakob Boutrup Ditlevsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27725

### **Nikolaj Dyregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47838

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 33.835 kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>71.426</b>	<b>(19.838)</b>
Andre finansielle omkostninger		(28.585)	(28.587)
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.841</b>	<b>(48.425)</b>
Skat af årets resultat	1	(9.006)	7.000
<b>Årets resultat</b>		<b>33.835</b>	<b>(41.425)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		33.835	(41.425)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>33.835</b>	<b>(41.425)</b>

# Balance pr. 30.04.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		3.100.000	3.100.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>3.100.000</b>	<b>3.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.100.000</b>	<b>3.100.000</b>
Udskudt skat		0	7.000
Andre tilgodehavender		0	46.080
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>53.080</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>71.218</b>	<b>52.003</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>71.218</b>	<b>105.083</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.171.218</b>	<b>3.205.083</b>



**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(7.590)	(41.425)
<b>Egenkapital</b>		<b>72.410</b>	<b>38.575</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.864.738	1.934.844
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.864.738</b>	<b>1.934.844</b>
<hr/>			
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	71.734	71.334
Deposita		35.250	35.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.118.830	1.118.830
Skyldig skat		2.006	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.234.070</b>	<b>1.231.664</b>
<hr/>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.098.808</b>	<b>3.166.508</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>3.171.218</b>	<b>3.205.083</b>
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(41.425)	38.575
Årets resultat	0	33.835	33.835
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(7.590)</b>	<b>72.410</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	2.006	0
Ændring af udskudt skat	7.000	(7.000)
	<b>9.006</b>	<b>(7.000)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.100.000</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	71.734	71.334	1.864.738	1.525.849
	<b>71.734</b>	<b>71.334</b>	<b>1.864.738</b>	<b>1.525.849</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.100 t.kr. pr. 31.12.2021.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

## Manglende sammenlignelighed

Da sidste regnskabsår udgjorde selskabets første regnskabsår og omfattede perioden 24.06.2020-30.04.2021, mod i året perioden 01.05.2021-30.04.2022, forekommer der manglende sammenlignelighed til sammenligningstillene.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.