

JEP Invest ApS

Hedskrænten 91, 8800 Viborg

CVR-nr. 36 46 46 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2023.

Poul Jepsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JEP Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 18. april 2023

Direktion

Tove Jepsen

Bestyrelse

Poul Sønderup Jepsen
Formand

Dennis Sønderup Jepsen

Lisette Husted Jepsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i JEP Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JEP Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Viborg, den 18. april 2023

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Henrik Lundsgaard

statsautoriseret revisor
mne27708

Selskabsoplysninger

Selskabet	JEP Invest ApS Hedeskrænten 91 8800 Viborg
	CVR-nr.: 36 46 46 15
	Stiftet: 17. december 2014
	Hjemsted: Viborg
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Poul Sønderup Jepsen, Formand Dennis Sønderup Jepsen Lisette Husted Jepsen
Direktion	Tove Jepsen
Revisor	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers aktuelle nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der vil altid være en vis usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022, udviser et resultat på 1.517.153 kr. mod 2.710.262 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 18.850.512 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEP Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme besiddes i alt overvejende grad for at opnå løbende afkast ved udlejning og helt sekundært for at opnå kapitalgevinst ved salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat til tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JEP Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	2.246.180	1.921.890
Værdiregulering af investeringsejendomme	-44.763	1.526.330
Resultat før finansielle poster	2.201.417	3.448.220
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.769	12.771
Andre finansielle indtægter	160.292	162.316
Øvrige finansielle omkostninger	-470.667	-237.254
Resultat før skat	1.899.811	3.386.053
1 Skat af årets resultat	-382.658	-675.791
Årets resultat	1.517.153	2.710.262
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overføres til overført resultat	1.217.153	2.410.262
Disponeret i alt	1.517.153	2.710.262

Balance 31. december

Aktiver			
Note	2022	2021	
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	59.687.500	38.187.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.687.500</u>	<u>38.187.500</u>
3	Værdipapirer	2.510.409	2.350.117
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.510.409</u>	<u>2.350.117</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>62.197.909</u>	<u>40.537.617</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	662.186
	Andre tilgodehavender	49.987	29.228
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.690</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>62.677</u>	<u>691.414</u>
	Likvide beholdninger	<u>167.490</u>	<u>5.663.387</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>230.167</u>	<u>6.354.801</u>
	Aktiver i alt	<u>62.428.076</u>	<u>46.892.418</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	18.400.512	17.183.359
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Egenkapital i alt	18.850.512	17.633.359
Hensatte forpligtelser		
4 Hensættelser til udskudt skat	2.044.000	2.071.000
Hensatte forpligtelser i alt	2.044.000	2.071.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	37.531.000	24.931.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.531.000	24.931.000
Gæld til pengeinstitutter	1.706.226	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.776	71.199
Gæld til tilknyttede virksomheder	335.234	0
Selskabsskat	409.658	902.791
Anden gæld	1.507.670	1.283.069
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.002.564	2.257.059
Gældsforpligtelser i alt	41.533.564	27.188.059
Passiver i alt	62.428.076	46.892.418

- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	150.000	14.773.097	150.000	15.073.097
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.410.262	300.000	2.710.262
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	17.183.359	300.000	17.633.359
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.217.153	300.000	1.517.153
	150.000	18.400.512	300.000	18.850.512

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	409.658	902.791
Årets regulering af udskudt skat	-27.000	-227.000
	<u>382.658</u>	<u>675.791</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	28.669.799	32.168.790
Tilgang i årets løb	21.544.763	0
Afgang i årets løb	0	-3.498.991
Kostpris ultimo	<u>50.214.562</u>	<u>28.669.799</u>
Regulering til dagsværdi primo	9.517.701	10.531.210
Årets regulering til dagsværdi	-44.763	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.013.509
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>9.472.938</u>	<u>9.517.701</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>59.687.500</u>	<u>38.187.500</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendomsporteføljen er beliggende i Odense, København og Rask Mølle, og der anvendes afkastprocenter i niveauet 5,00 %. Der er tale om ejerlejligheder og rækkehuse til boligudlejning.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2022	31/12 2021		
3. Værdipapirer				
Kostpris primo	1.510.000	1.510.000		
Kostpris ultimo	1.510.000	1.510.000		
Opskrivninger primo	840.117	679.300		
Årets opskrivninger	160.292	160.817		
Opskrivninger ultimo	1.000.409	840.117		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.510.409	2.350.117		
4. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	2.071.000	2.298.000		
Udskudt skat af årets resultat	-27.000	-227.000		
	2.044.000	2.071.000		
5. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022	31/12 2022	31/12 2022	31/12 2022
Gæld til pengeinstitutter	37.531.000	0	37.531.000	37.531.000
	37.531.000	0	37.531.000	37.531.000
6. Oplysninger om dagsværdi			Investerings-	Unoterede
			ejendomme	værdipapirer
Dagsværdi ultimo			59.687.500	2.510.409
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			-44.763	160.292
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 37.531 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 59.688 t.kr.				

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Topo Holding ApS, CVR-nr. 19 32 91 35, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

Poul Jepsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Sønderup Jepsen
Bestyrelsesformand
ID: 49a917de-4f2d-4105-9286-161a88b83a31
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 17:19:23
Underskrevet med MitID



Tove Jepsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tove Jepsen
Direktør
ID: 5c16405f-9f10-4120-8e73-700a78cc7d05
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 17:30:19
Underskrevet med MitID



Dennis Jepsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Dennis Sønderup Jepsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 5f5e3378-3453-4b93-b7a4-6a3fe520dc22
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 18:11:34
Underskrevet med MitID



Lisette Husted Jepsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lisette Husted Jepsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 0a677868-c47e-47ab-806b-6aee000e6fde
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 19:33:30
Underskrevet med MitID



Henrik Lundsgaard

Navnet returneret af dansk NemID var:
Henrik Lundsgaard
Revisor
ID: 18146935
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2023 kl.: 08:02:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Poul Jepsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Poul Sønderup Jepsen
Dirigent
ID: 49a917de-4f2d-4105-9286-161a88b83a31
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2023 kl.: 08:06:48
Underskrevet med MitID

