

Jens Erik Petersen Ejendomme ApS

Stensgårdvænget 19

5230 Odense M

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016

Jens Erik Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Jens Erik Petersen Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. maj 2016

Direktion

Jens Erik Petersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jens Erik Petersen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jens Erik Petersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Odense, den 30. maj 2016

Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 10092159

John Hansen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jens Erik Petersen Ejendomme ApS Stensgårdvænget 19 5230 Odense M
Telefon	21779066
E-mail	jens Erik@petersen.mail.dk
CVR-nr.	29199922
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Jens Erik Petersen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV CVR-nr.: 10092159
Pengeinstitut	Sydbank Vestergade 33 5100 Odense C

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jens Erik Petersen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter udlejningsejendomme

Lejeindtægter udlejningsejendomme er ekskl. forbrugsafgifter.

Driftsomkostninger udlejningsejendomme

Driftsomkostninger udlejningsejendomme indeholder ejendomsskat, fællesomkostninger, vedligeholdelse, administration af lejemål samt forbrugsafgifter, der ikke refunderes via lejemål.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægter (mulige lejeindtægter fratrukket drifts- og administrationsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommene fastsat afkastkrav. Der er for hver ejendom, under hensyntagen til beliggenhed, ejendommens størrelse, og andre relevante forhold, vurderet, hvad afkastet på ejendomsmarkedet er. Værdiansættelsen for 2015 er beregnet på grundlag af et afkast på 4,5 % (2014 = gennemsnitlig 4,5 %).

En ændring i afkastkrav er meget følsom på prisfastsættelsen af ejendommene. En ændring i afkastkrav giver følgende ejendomsværdi:

Daugbjergvej 22 og 28:

Afkast i %	Ejendomsværdi	Ændring	Ændring efter skat 76,5%
4,2	20.578.000	1.372.000	1.049.580
4,5	19.206.000	0	0
4,8	18.005.900	-1.200.100	-918.077

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter udlejningsejendomme		1.091.040	1.105.023
Driftsomkostninger udlejningsejendomme		-237.756	-309.998
Ordinært resultat før finansielle poster og afskrivninger		853.284	795.025
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		6.000	0
Dagsværdireguleringer af gæld		985.750	148.444
Driftsresultat		1.845.034	943.469
Finansielle omkostninger	1	-766.358	-766.358
Resultat før skat		1.078.676	177.111
Skat af årets resultat		-288.457	-43.390
Årets resultat		790.219	133.721
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		790.219	133.721
		790.219	133.721

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>19.206.000</u>	<u>19.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>19.206.000</u>	<u>19.200.000</u>
Anlægsaktiver		<u>19.206.000</u>	<u>19.200.000</u>
Udskudte skatteaktiver		<u>511.326</u>	<u>799.783</u>
Tilgodehavender		<u>511.326</u>	<u>799.783</u>
Likvide beholdninger		<u>278.812</u>	<u>154.617</u>
Omsætningsaktiver		<u>790.138</u>	<u>954.400</u>
Aktiver		<u>19.996.138</u>	<u>20.154.400</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	275.000	275.000
Overført resultat	3	2.210.832	1.420.613
Egenkapital		2.485.832	1.695.613
Gæld til realkreditinstitutter		16.798.841	17.784.591
Langfristede gældsforpligtelser	4	16.798.841	17.784.591
Anden gæld		17.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		30.595	51.046
Deposita		663.870	623.150
Kortfristede gældsforpligtelser		711.465	674.196
Gældsforpligtelser		17.510.306	18.458.787
Passiver		19.996.138	20.154.400
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Selskabets væsentligste aktiviteter	7		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	766.358	766.358
	766.358	766.358

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	275.000	275.000
Saldo ultimo	275.000	275.000

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	275.000	275.000	125.000	125.000	125.000
Årets tilgang	0	0	150.000	0	0
Saldo ultimo	275.000	275.000	275.000	125.000	125.000

3. Overført resultat

Saldo primo	1.420.613	1.680.719
Korrektion primo, rettelse udskudt skat	0	-393.827
Årets tilgang	790.219	0
Årets afgang	0	133.721
Saldo ultimo	2.210.832	1.420.613

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.798.841	0	16.798.841
	16.798.841	0	16.798.841

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 480.000, der er førsteprioritetssikkerhed overfor ejerforeningen.

Nykredit har sikkerhed for prioritetsgæld i ejendommene Daugbjergvej 22 og 28. Det samlede pant udgør kr. 16.798.841 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 19.206.000.

7. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.