
K/S Jeppe Skougaards Vej 11, Varde

Jupitervænget 65, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 30 23 91 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 3 /5 2018

Jan Bruun Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Kommanditselskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 3. maj 2018

Direktion

Erik Ertmann Nielsen

Bestyrelse

Erik Ertmann Nielsen

Jan Bruun Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af kommanditselskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 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.

Esbjerg, den 3. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

mne28667

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde
Jupitervænget 65
6710 Esbjerg V
E-mail: ertmann@stofanet.dk

CVR-nr.: 30 23 91 72
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 20. januar 2007
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemstedskommune: Esbjerg

Komplementar

Varde Biler A/S

Bestyrelse

Erik Ertmann Nielsen
Jan Bruun Jørgensen

Direktion

Erik Ertmann Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6700 Esbjerg

Advokat

Andersen Partners
Jernbanegade 31
6000 Kolding

Pengeinstitut

Skjern Bank
Kongensgade 58
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i at erhverve erhvervsejendomme og forestå udlejning heraf, samt de i tilknytning hertil naturligt hørende aktiviteter.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 368.489, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 6.155.778.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		1.524.996	1.524.996
Andre eksterne omkostninger		-119.936	-149.324
Bruttoresultat		1.405.060	1.375.672
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-303.024	-303.024
Resultat før finansielle poster		1.102.036	1.072.648
Finansielle indtægter	1	0	3.447.151
Finansielle omkostninger	2	-733.547	-856.255
Resultat før skat		368.489	3.663.544
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		368.489	3.663.544

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		368.489	3.663.544
		368.489	3.663.544

Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		26.824.183	27.127.207
Materielle anlægsaktiver under udførelse		977.637	0
Materielle anlægsaktiver	3	27.801.820	27.127.207
Anlægsaktiver		27.801.820	27.127.207
Likvide beholdninger		494.849	6.098
Omsætningsaktiver		494.849	6.098
Aktiver		28.296.669	27.133.305
Passiver			
Selskabskapital		4.510.000	4.510.000
Overført resultat		1.645.778	1.087.122
Egenkapital	4	6.155.778	5.597.122
Gæld til realkreditinstitutter		13.123.927	11.328.537
Kreditinstitutter		6.970.826	6.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	20.094.753	17.328.537
Gæld til realkreditinstitutter	5	579.264	391.857
Kreditinstitutter	5	371.849	689.288
Gæld til associerede virksomheder		837.762	837.762
Anden gæld	6	257.263	2.288.739
Kortfristede gældsforpligtelser		2.046.138	4.207.646
Gældsforpligtelser		22.140.891	21.536.183
Passiver		28.296.669	27.133.305
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	3.402.858
Valutakursreguleringer	0	44.293
	0	3.447.151
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	710.925	856.255
Valutakurstab	22.622	0
	733.547	856.255
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Materielle an-
	ninger	lægsaktiver un-
	DKK	der udførelse
		DKK
Kostpris 1. januar	30.151.180	0
Tilgang i årets løb	0	977.637
Kostpris 31. december	30.151.180	977.637
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.023.973	0
Årets afskrivninger	303.024	0
Ned- og afskrivninger 31. december	3.326.997	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.824.183	977.637

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	4.510.000	1.087.122	5.597.122
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	190.167	190.167
Årets resultat	0	368.489	368.489
Egenkapital 31. december	4.510.000	1.645.778	6.155.778

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.723.104	6.680.894
Mellem 1 og 5 år	2.400.823	4.647.643
Langfristet del	13.123.927	11.328.537
Inden for 1 år	579.264	391.857
	13.703.191	11.720.394
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	6.970.826	6.000.000
Langfristet del	6.970.826	6.000.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	371.849	689.288
	7.342.675	6.689.288

Noter til årsregnskabet

6 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Forpligtelser	0	2.059.972

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	26.824.183	27.127.207
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	26.824.183	27.127.207
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med bankforbindelser, har selskabet afgivet virksomhedspant på TDKK 4.500.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af erhvervsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årsregnskabet indeholder ikke skat, da kommanditisterne indeholder deres respektive andel af kommanditselskabets resultat i deres indkomstopgørelser.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.