

---

# ***K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde***

Jeppe Skovgaards Vej 11, 6800 Varde

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 30 23 91 72

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /6 2016

Jan Bruun Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 7. juni 2016

## Direktion

Erik Ertmann Nielsen

## Bestyrelse

Erik Ertmann Nielsen

Jan Bruun Jørgensen

Jim Lyngsø

# Den uafhængige revisors erklæringer

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

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 7. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde  
Jeppe Skovgaards Vej 11  
6800 Varde

Telefon: 75157149  
E-mail: ertmann@stofanet.dk

CVR-nr.: 30 23 91 72  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 20. januar 2007  
Regnskabsår: 9. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Varde

## Bestyrelse

Erik Ertmann Nielsen  
Jan Bruun Jørgensen  
Jim Lyngsø

## Direktion

Erik Ertmann Nielsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern

## Pengeinstitut

Skjern Bank  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 44.444, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 1.776.726.

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2016.

## Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er selskabets bankgæld blevet nedskrevet med i alt 3,4 mio. kr. Nedskrivningen forventes ikke at påvirke selskabets egenkapital, idet der vil være en negativ værdiregulering af selskabets aktiver i samme niveau.

Derudover er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.662.498</b>	<b>1.800.000</b>
Andre eksterne omkostninger		-258.106	-260.449
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.404.392</b>	<b>1.539.551</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-303.024	-303.024
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.101.368</b>	<b>1.236.527</b>
Finansielle indtægter	1	0	28.014
Finansielle omkostninger	2	-1.145.812	-1.226.963
<b>Resultat før skat</b>		<b>-44.444</b>	<b>37.578</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-44.444</b>	<b>37.578</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-44.444	37.578
		<b>-44.444</b>	<b>37.578</b>



## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		27.430.231	27.733.255
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>27.430.231</b>	<b>27.733.255</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>27.430.231</b>	<b>27.733.255</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.430.231</b>	<b>27.733.255</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		4.510.000	4.510.000
Overført resultat		-2.733.274	-3.025.057
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.776.726</b>	<b>1.484.943</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.764.694	12.128.344
Kreditinstitutter		8.716.567	8.178.602
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>20.481.261</b>	<b>20.306.946</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	393.338	390.615
Kreditinstitutter	5	736.582	1.000.000
Gæld til associerede virksomheder		1.552.071	1.620.526
Anden gæld		2.490.253	2.930.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.172.244</b>	<b>5.941.366</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.653.505</b>	<b>26.248.312</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.430.231</b>	<b>27.733.255</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Valutakursreguleringer	<u>0</u>	<u>28.014</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>28.014</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	0	62.500
Andre finansielle omkostninger	1.113.489	1.164.463
Valutakurstab	<u>32.323</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.145.812</u></b>	<b><u>1.226.963</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>30.151.180</u>
Kostpris 31. december		<u>30.151.180</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.417.925
Årets afskrivninger		<u>303.024</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>2.720.949</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>27.430.231</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	4.510.000	-3.025.057	1.484.943
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	336.227	336.227
Årets resultat	0	-44.444	-44.444
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>4.510.000</b>	<b>-2.733.274</b>	<b>1.776.726</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.872.446	9.025.083
Mellem 1 og 5 år	3.892.248	3.103.261
Langfristet del	11.764.694	12.128.344
Inden for 1 år	393.338	390.615
	<b>12.158.032</b>	<b>12.518.959</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	8.716.567	8.178.602
Langfristet del	8.716.567	8.178.602
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	736.582	1.000.000
	<b>9.453.149</b>	<b>9.178.602</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	27.430.231	27.733.255
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	27.430.231	27.733.255
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Til sikkerhed for selskabets mellemværende med bankforbindelser, har selskabet afgivet virksomhedspant på TDKK 4.500.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde for 2015 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 2015 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 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.

### 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 afdækning.

# Regnskabspraksis

## 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.

## 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 12.800 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.

## Regnskabspraksis

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 nominal værdi.