
K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde

Jeppe Skovgaards Vej 11, 6800 Varde

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 30 23 91 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 8 /6 2017

Jan Bruun Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 8. juni 2017

Direktion

Erik Ertmann Nielsen

Bestyrelse

Erik Ertmann Nielsen

Jan Bruun Jørgensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 8. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

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: 10. regnskabsår
Hjemstedskommune: Varde

Komplementar

Varde Biler A/S

Bestyrelse

Erik Ertmann Nielsen
Jan Bruun Jørgensen

Direktion

Erik Ertmann Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stormgade 50
6701 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 2016 udviser et overskud på DKK 3.663.544, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 5.597.122.

Årets resultat og økonomiske udvikling er væsentligt påvirket af, at selskabets bankgæld er blevet nedskrevet med i alt DKK 3,4 mio. i indeværende regnskabsår.

Korrigeres der for nedskrivningen af bankgælden anser ledelsen årets resultat og økonomiske udvikling for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		1.524.996	1.662.498
Andre eksterne omkostninger		-149.324	-258.106
Bruttoresultat		1.375.672	1.404.392
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-303.024	-303.024
Resultat før finansielle poster		1.072.648	1.101.368
Finansielle indtægter	1	3.447.151	0
Finansielle omkostninger	2	-856.255	-1.145.812
Resultat før skat		3.663.544	-44.444
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		3.663.544	-44.444

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.663.544	-44.444
		3.663.544	-44.444

Balance 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		27.127.207	27.430.231
Materielle anlægsaktiver	3	27.127.207	27.430.231
Anlægsaktiver		27.127.207	27.430.231
Likvide beholdninger		6.098	0
Omsætningsaktiver		6.098	0
Aktiver		27.133.305	27.430.231
Passiver			
Selskabskapital		4.510.000	4.510.000
Overført resultat		1.087.122	-2.733.274
Egenkapital	4	5.597.122	1.776.726
Gæld til realkreditinstitutter		11.328.537	11.764.694
Kreditinstitutter		6.000.000	8.716.567
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.328.537	20.481.261
Gæld til realkreditinstitutter	5	391.857	393.338
Kreditinstitutter	5	689.288	736.582
Gæld til associerede virksomheder		837.762	1.552.071
Anden gæld	6	2.288.739	2.490.253
Kortfristede gældsforpligtelser		4.207.646	5.172.244
Gældsforpligtelser		21.536.183	25.653.505
Passiver		27.133.305	27.430.231
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	3.402.858	0	
Valutakursreguleringer	44.293	0	
	<u>3.447.151</u>	<u>0</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	856.255	1.113.489	
Valutakurstab	0	32.323	
	<u>856.255</u>	<u>1.145.812</u>	
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger DKK	
Kostpris 1. januar		<u>30.151.180</u>	
Kostpris 31. december		<u>30.151.180</u>	
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.720.949	
Årets afskrivninger		303.024	
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>3.023.973</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>27.127.207</u>	
4 Egenkapital			
	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	4.510.000	-2.733.274	1.776.726
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	156.852	156.852
Årets resultat	0	3.663.544	3.663.544
Egenkapital 31. december	<u>4.510.000</u>	<u>1.087.122</u>	<u>5.597.122</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.680.894	7.872.446
Mellem 1 og 5 år	4.647.643	3.892.248
Langfristet del	<u>11.328.537</u>	<u>11.764.694</u>
Inden for 1 år	<u>391.857</u>	<u>393.338</u>
	<u>11.720.394</u>	<u>12.158.032</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>6.000.000</u>	<u>8.716.567</u>
Langfristet del	<u>6.000.000</u>	<u>8.716.567</u>
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>689.288</u>	<u>736.582</u>
	<u>6.689.288</u>	<u>9.453.149</u>

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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Forpligtelser	2.059.972	2.216.824

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af en renteswap med TDKK 2.060. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på virksomhedens variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen har en hovedstol på TEUR 1.327 og sikrer en fast rente på 5,17 % i restløbetiden på lånet på 10,5 år. Forskelsrenten afregnes kvartalsvis. Modparten er virksomhedens hovedbankforbindelse.

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
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	27.127.207	27.430.231
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	27.127.207	27.430.231
Eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for selskabets mellemværende med bankforbindelser, har selskabet afgivet virksomhedspant på TDKK 4.500.		

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde for 2016 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 2016 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.

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. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen,

Noter, regnskabspraksis

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.

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 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter, regnskabspraksis

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 proventuet 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.