
K/S Jeppe Skougaards Vej 11, Varde

Jupitervænget 65, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 30 23 91 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 25/4 2019

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 25. april 2019

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 2018 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 25. april 2019

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: 12. regnskabsår Hjemstedskommune: Esbjerg |
| Komplementar | Varde Biler A/S |
| Bestyrelse | Erik Ertmann Nielsen Jan Bruun Jørgensen |
| Direktion | Erik Ertmann Nielsen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28 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 2018 udviser et overskud på DKK 481.299, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 6.637.077.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for 2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.411.366 | 1.405.060 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-373.625</u> | <u>-303.024</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.037.741 | 1.102.036 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-556.442</u> | <u>-733.547</u> |
| Resultat før skat | | 481.299 | 368.489 |
| Skat af årets resultat | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | | 481.299 | 368.489 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | <u>-1.518.701</u> | <u>368.489</u> |
| | | 481.299 | 368.489 |

Balance 31. december

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 30.444.611 | 26.824.183 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 0 | 977.637 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 30.444.611 | 27.801.820 |
| Anlægsaktiver | | 30.444.611 | 27.801.820 |
| Likvide beholdninger | | 493.724 | 494.849 |
| Omsætningsaktiver | | 493.724 | 494.849 |
| Aktiver | | 30.938.335 | 28.296.669 |
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 4.510.000 | 4.510.000 |
| Overført resultat | | 127.077 | 1.645.778 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.000.000 | 0 |
| Egenkapital | 3 | 6.637.077 | 6.155.778 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 12.543.689 | 13.123.927 |
| Kreditinstitutter | | 9.750.000 | 6.970.826 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 22.293.689 | 20.094.753 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4 | 580.239 | 579.264 |
| Kreditinstitutter | 4 | 68.157 | 371.849 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 196.438 | 0 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 837.762 | 837.762 |
| Anden gæld | 5 | 324.973 | 257.263 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.007.569 | 2.046.138 |
| Gældsforpligtelser | | 24.301.258 | 22.140.891 |
| Passiver | | 30.938.335 | 28.296.669 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 556.442 | 710.925 |
| Valutakurstab | 0 | 22.622 |
| | 556.442 | 733.547 |

2 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger | Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse |
|---|--------------------------|--|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 30.151.180 | 977.637 |
| Tilgang i årets løb | 3.016.416 | 0 |
| Overførsler i årets løb | 977.637 | -977.637 |
| Kostpris 31. december | 34.145.233 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 3.326.997 | 0 |
| Årets afskrivninger | 373.625 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 3.700.622 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 30.444.611 | 0 |

3 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbyt- te for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------------|------------------|----------------------|---|------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 4.510.000 | 1.645.778 | 0 | 6.155.778 |
| Årets resultat | 0 | -1.518.701 | 2.000.000 | 481.299 |
| Egenkapital 31. december | 4.510.000 | 127.077 | 2.000.000 | 6.637.077 |

Noter til årsregnskabet

4 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:

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 9.993.880 | 10.723.104 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.549.809 | 2.400.823 |
| Langfristet del | 12.543.689 | 13.123.927 |
| Inden for 1 år | 580.239 | 579.264 |
| | 13.123.928 | 13.703.191 |
| Kreditinstitutter | | |
| Mellem 1 og 5 år | 9.750.000 | 6.970.826 |
| Langfristet del | 9.750.000 | 6.970.826 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 68.157 | 371.849 |
| | 9.818.157 | 7.342.675 |

5 Afledte finansielle instrumenter

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

| | 2018 DKK | 2017 DKK |
|---------------|-------------|-------------|
| Forpligtelser | 0 | 2.059.972 |

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 30.444.611 | 26.824.183 |
|---|------------|------------|

Noter til årsregnskabet

| | 2018 | 2017 |
|---|------------|------------|
| | DKK | DKK |
| 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat) | | |
| 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 | 30.444.611 | 26.824.183 |

Eventualforpligtelser

Selskabet har registreret skadesløsbrev på TDKK 4.500. Selskabets mellemværende med bankforbindelser, har selskabet afgivet virksomhedspant på TDKK 4.500. Selskabet har selv pantebrevet i behold.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde for 2018 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 2018 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

7 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

7 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 13.500 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.