
K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde

Jupitervænget 65, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 30 23 91 72

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på
kommanditselskabets
ordinære
generalforsamling
den 10/2 2023

Jan Bruun Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022	5
Balance 31. december 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 10. februar 2023

Direktion

Erik Ertmann Nielsen
Direktør

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 10. februar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard
statsautoriseret revisor
mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde Jupitervænget 65 6710 Esbjerg V CVR-nr: 30 23 91 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. januar 2007 Hjemstedskommune: Esbjerg
Bestyrelse	Erik Ertmann Nielsen Jan Bruun Jørgensen
Direktion	Erik Ertmann Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 545.350, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.311.744.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.532.746	1.494.812
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-424.056	-424.056
Resultat før finansielle poster		1.108.690	1.070.756
Finansielle omkostninger	1	-563.340	-475.316
Årets resultat		545.350	595.440

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	500.000
Overført resultat	-154.650	95.440
	545.350	595.440

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		28.748.387	29.172.443
Materielle anlægsaktiver	2	28.748.387	29.172.443
Anlægsaktiver		28.748.387	29.172.443
Aktiver		28.748.387	29.172.443

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		4.510.000	4.510.000
Overført resultat		101.744	256.394
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	500.000
Egenkapital		5.311.744	5.266.394
Gæld til realkreditinstitutter		10.117.103	10.722.552
Kreditinstitutter		8.250.000	7.950.000
Deposita		900.000	900.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	19.267.103	19.572.552
Gæld til realkreditinstitutter	3	650.889	657.726
Kreditinstitutter	3	97.197	108.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.375	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.200.000	2.800.000
Anden gæld		219.079	767.082
Kortfristede gældsforpligtelser		4.169.540	4.333.497
Gældsforpligtelser		23.436.643	23.906.049
Passiver		28.748.387	29.172.443
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	4.510.000	256.394	500.000	5.266.394
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-154.650	700.000	545.350
Egenkapital 31. december	4.510.000	101.744	700.000	5.311.744

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>563.340</u>	<u>475.316</u>
	<u>563.340</u>	<u>475.316</u>

2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>34.145.233</u>
Kostpris 31. december	<u>34.145.233</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.972.790
Årets afskrivninger	<u>424.056</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>5.396.846</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.748.387</u>

Noter til årsregnskabet

3. 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>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.385.591	7.784.136
Mellem 1 og 5 år	<u>2.731.512</u>	<u>2.938.416</u>
Langfristet del	10.117.103	10.722.552
Inden for 1 år	<u>650.889</u>	<u>657.726</u>
	<u>10.767.992</u>	<u>11.380.278</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>8.250.000</u>	<u>7.950.000</u>
Langfristet del	<u>8.250.000</u>	<u>7.950.000</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>97.197</u>	<u>108.689</u>
Kortfristet del	<u>97.197</u>	<u>108.689</u>
	<u>8.347.197</u>	<u>8.058.689</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
Langfristet del	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	28.748.387	29.172.443
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	28.748.387	29.172.443
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder:		
Ejerpantebrev på i alt EUR 334.538, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	28.748.387	29.172.443
Sekundær oprykkede pant i ejerpantebrev TDKK 11.000 næst efter kommanditselskabets bankforbindelser, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	28.748.387	0

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde for 2022 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.

Årsregnskabet for 2022 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

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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

Balance

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	33-50 år
-----------	----------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til TDKK 13.296.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.