
K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde

Jupitervænget 65, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 30 23 91 72

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/2 2022

Jan Bruun Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021 | 5 |
| Balance 31. december 2021 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde.

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

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 17. februar 2022

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 2021 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 17. februar 2022

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 2021 udviser et overskud på DKK 595.440, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.266.394.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste | | 1.494.812 | 1.486.414 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -424.056 | -424.056 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.070.756 | 1.062.358 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -475.316 | -509.343 |
| Årets resultat | | 595.440 | 553.015 |

Resultatdisponering

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 95.440 | 53.015 |
| | 595.440 | 553.015 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2021 DKK | 2020 DKK |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 29.172.443 | 29.596.499 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 29.172.443 | 29.596.499 |
| Anlægsaktiver | | 29.172.443 | 29.596.499 |
| Omsætningsaktiver | | 0 | 0 |
| Aktiver | | 29.172.443 | 29.596.499 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 4.510.000 | 4.510.000 |
| Overført resultat | | 256.394 | 160.954 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 500.000 | 500.000 |
| Egenkapital | | 5.266.394 | 5.170.954 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.722.552 | 11.380.277 |
| Kreditinstitutter | | 7.950.000 | 8.500.000 |
| Deposita | | 900.000 | 900.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 19.572.552 | 20.780.277 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3 | 657.726 | 582.194 |
| Kreditinstitutter | 3 | 108.689 | 83.988 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.800.000 | 2.400.000 |
| Anden gæld | | 767.082 | 579.086 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.333.497 | 3.645.268 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 23.906.049 | 24.425.545 |
| | | | |
| Passiver | | 29.172.443 | 29.596.499 |
| | | | |
| 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 | 160.954 | 500.000 | 5.170.954 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -500.000 | -500.000 |
| Årets resultat | 0 | 95.440 | 500.000 | 595.440 |
| Egenkapital 31. december | 4.510.000 | 256.394 | 500.000 | 5.266.394 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>475.316</u> | <u>509.343</u> |
| | <u>475.316</u> | <u>509.343</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 | | 4.548.734 |
| Årets afskrivninger | | <u>424.056</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | | <u>4.972.790</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>29.172.443</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>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 7.784.136 | 8.517.802 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>2.938.416</u> | <u>2.862.475</u> |
| Langfristet del | 10.722.552 | 11.380.277 |
| Inden for 1 år | <u>657.726</u> | <u>582.194</u> |
| | <u>11.380.278</u> | <u>11.962.471</u> |
| Kreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>7.950.000</u> | <u>8.500.000</u> |
| Langfristet del | <u>7.950.000</u> | <u>8.500.000</u> |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | <u>108.689</u> | <u>83.988</u> |
| Kortfristet del | <u>108.689</u> | <u>83.988</u> |
| | <u>8.058.689</u> | <u>8.583.988</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>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 29.172.443 | 29.596.499 |
| 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: | 29.172.443 | 29.596.499 |
| Virksomhedspant, på i alt TDKK 4.500, der giver pant i driftsmidler, lagerbeholdning, immaterielle rettigheder samt simple fordringer til en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 0 | 0 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheder | | |
| Ejerpantebrev på i alt EUR 334.538, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 29.172.443 | 29.596.499 |

Noter til årsregnskabet

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jeppe Skovgaards Vej 11, Varde for 2021 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 2021 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 præsentations valuta 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 finansiel 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 50 år

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 nominel værdi.