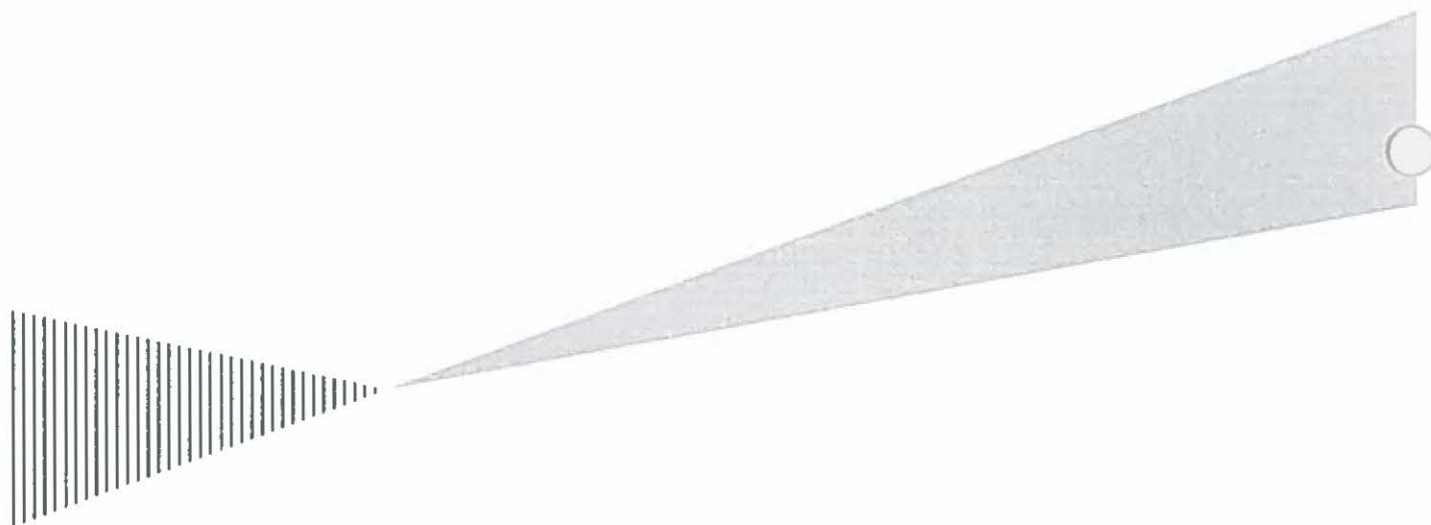


# Jepsen Ejendomme ApS

Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 06 07 53



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2017

Som dirigent:

  
Axel M. Jepsen

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

|   |          |
|---|----------|
| <b>Ledelsespåtegning</b>                          | <b>2</b> |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> | <b>3</b> |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| Oplysninger om selskabet                          | 5        |
| Beretning   | 6        |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>       | <b>7</b> |
| Resultatopgørelse                                 | 7        |
| Balance   | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 10       |
| Noter   | 11       |



### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jepsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31. maj 2017  
Direktion:

  
Axel Månø Jepsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Jepsen Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jepsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

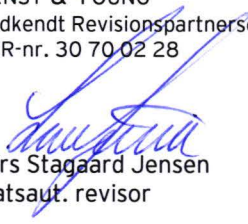
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 31. maj 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Stagaard Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn  
Adresse, postnr., by

Jepsen Ejendomme ApS  
Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

CVR-nr.  
Stiftet  
Hjemstedskommune  
Regnskabsår

31 06 07 53  
15. november 2007  
Esbjerg  
1. januar - 31. december

Direktion

Axel Manøe Jepsen, direktør

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Havnegade 33, 6700 Esbjerg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 109.718 kr. mod 6.160 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på 1.818.840 kr.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Egenkapitalen forventes reetableret ved fremtidig indtjening.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Der forventes i det kommende år et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2016     | 2015     |
|------|---|----------|----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>  | 407.528  | 347.012  |
| 2    | Personaleomkostninger   | 0        | 0        |
|      | <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>              | 407.528  | 347.012  |
|      | Dagsværdiregulering af gæld vedrørende<br>investeringsejendomme | 36.027   | 19.693   |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                          | 443.555  | 366.705  |
|      | Finansielle indtægter   | 1.714    | 0        |
|      | Finansielle omkostninger  | -335.551 | -360.545 |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | 109.718  | 6.160    |
|      | Skat af årets resultat  | 0        | 0        |
|      | <b>Årets resultat</b>   | 109.718  | 6.160    |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                      |          |          |
|      | Overført resultat   | 109.718  | 6.160    |
|      |   | 109.718  | 6.160    |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr.                            | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
|------|--------------------------------|------------------|------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                 |                  |                  |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>           |                  |                  |
| 3    | Materielle anlægsaktiver       |                  |                  |
| 4    | Investeringsejendomme          | 9.512.497        | 9.512.497        |
|      |                                | <u>9.512.497</u> | <u>9.512.497</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <u>9.512.497</u> | <u>9.512.497</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>       |                  |                  |
|      | Tilgodehavender                |                  |                  |
|      | Andre tilgodehavender          | 13.272           | 3.489            |
|      |                                | <u>13.272</u>    | <u>3.489</u>     |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u>13.272</u>    | <u>3.489</u>     |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>           | <u>9.525.769</u> | <u>9.515.986</u> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.   | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|------|---|-------------------------|-------------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>   |                         |                         |
|      | <b>Egenkapital</b>  |                         |                         |
|      | Selskabskapital   | 125.000                 | 125.000                 |
|      | Overført resultat   | -1.943.840              | -2.053.558              |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                                  | <u>-1.818.840</u>       | <u>-1.928.558</u>       |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                                 |                         |                         |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    |                         |                         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                            | 6.338.459               | 6.439.883               |
|      |   | <u>6.338.459</u>        | <u>6.439.883</u>        |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    |                         |                         |
| 5    | <b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b> | 65.397                  | 64.350                  |
|      | Gæld til banker   | 3.733.889               | 3.650.891               |
|      | Ansvarlig lånekapital                                     | 1.000.000               | 1.000.000               |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser                  | 3.882                   | 98.159                  |
|      | Anden gæld  | 202.982                 | 191.261                 |
|      |   | <u>5.006.150</u>        | <u>5.004.661</u>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                           | <u>11.344.609</u>       | <u>11.444.544</u>       |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                                     | <u><u>9.525.769</u></u> | <u><u>9.515.986</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

| kr.                                  | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016           | 125.000                | -2.053.558               | -1.928.558        |
| Overført, jf. resultatdisponering    | 0                      | 109.718                  | 109.718           |
| <b>Egenkapital 31. december 2016</b> | <b>125.000</b>         | <b>-1.943.840</b>        | <b>-1.818.840</b> |

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

Selskabet forventer reetablering af selskabskapitalen via fremtidig indtjening. I mellemtiden stiller anpartshavere kapital til rådighed.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jepsen Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes 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.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

##### Egenkapital

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, svarende til nominel værdi.

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ikke haft ansatte i regnskabsåret, og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen

#### 3 Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2016                        | 9.512.497                  |
| Kostpris 31. december 2016                     | 9.512.497                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b> | <b>9.512.497</b>           |

#### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der anvendes endvidere uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                            | Gæld i alt<br>31/12 2016 | Afdrag<br>næste år | Langfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.403.856                | 65.397             | 6.338.459            | 5.764.130              |
|                                | 6.403.856                | 65.397             | 6.338.459            | 5.764.130              |

#### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.301 tkr. tjener pantebreve i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 9.512 tkr.