

# Jepsen Ejendomme ApS

Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 31 06 07 53



## Årsrapport 2015

- Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. juni 2016

Som dirigent:

*Axel M. Jepsen*  
Axel Madsen Jepsen



Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jepsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

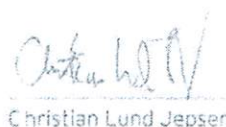
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 3. juni 2016

Direktion:

  
Axel Madsen Jepsen

  
Christian Lund Jepsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jepsen Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jepsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 3. juni 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Kim A. Junk  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Jepsen Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	31 06 07 53
Stiftet	15. november 2007
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Axel Manøe Jepsen Christian Lund Jepsen
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 2015 udviser et overskud på 6.160 kr. mod -123.079 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -1.928.558 kr.

Årets resultatet og egenkapital anses som utilfredsstillende.

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

#### Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har selskabets ejere tilkendegivet at forøge kapitalen med 500 tkr. via ansvarlig lånekapital. Derudover har selskabets ejere tilkendegivet at ansvarlig lånekapital i indeværende årsrapport, konverteres til frie reserver.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder, som vil påvirke selskabets finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Der forventes i det kommende år et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	347.012	442.423
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	19.693	-157.098
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>366.705</b>	<b>285.325</b>
	Finansielle omkostninger	-360.545	-408.404
	<b>Resultat før skat</b>	<b>6.160</b>	<b>-123.079</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>6.160</b>	<b>-123.079</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	6.160	-123.079
		6.160	-123.079

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	9.512.497	9.422.502
		<u>9.512.497</u>	<u>9.422.502</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.512.497</u>	<u>9.422.502</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	3.489	16.996
		<u>3.489</u>	<u>16.996</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.489</u>	<u>16.996</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>9.515.986</u></u>	<u><u>9.439.498</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-2.053.558	-2.059.718
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-1.928.558</u>	<u>-1.934.718</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.439.883	6.523.926
	Ansvarlig lånekapital	0	300.000
		<u>6.439.883</u>	<u>6.823.926</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
3	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	64.350	63.320
	Ansvarlig lånekapital	3.650.891	4.289.971
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.000.000	0
	Anden gæld	98.159	0
		<u>191.261</u>	<u>196.999</u>
		<u>5.004.661</u>	<u>4.550.290</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.444.544</u>	<u>11.374.216</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>9.515.986</u></u>	<u><u>9.439.498</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 4 Sikkerhedsstillelser
- 5 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-2.059.718	-1.934.718
Årets resultat	0	6.160	6.160
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u>125.000</u>	<u>-2.053.558</u>	<u>-1.928.558</u>

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 og gæld vedrørende 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 investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende 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.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger til kreditinstitut.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Tilgodehavender

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

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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 nettorealisationsværdi, 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 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	9.422.502
Tilgang i årets løb	89.995
Kostpris 31. december 2015	9.512.497
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	9.512.497

#### 3 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.504.233	64.350	6.439.883	5.980.945
	6.504.233	64.350	6.439.883	5.980.945

#### 4 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tjener pantebreve for i alt 6.314 tkr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 9.512 tkr.

#### 5 Nærtstående parter

Jepsen Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
AMJ Invest Esbjerg ApS	Strandpromenaden 23, 6710 Esbjerg V	Anpartshaver
Christian Lund Jepsen Holding ApS	Vesterhavsgade 14, 6700 Esbjerg	Anpartshaver