KVIST & JENSEN
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Jeppe Holm Ejendomme ApS

Andreas Gadebergs Vej 74, 8370 Hadsten

CVR-nr. 32 28 62 24

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2016.

Jeppe Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jeppe Holm Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 4. maj 2016

Direktion

Jeppe Holm

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i Jeppe Holm Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Jeppe Holm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Hadsten, den 4. maj 2016

Kvist & Jensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jeppe Holm Ejendomme ApS Andreas Gadebergs Vej 74 8370 Hadsten	
	CVR-nr.:	32 28 62 24
	Stiftet:	1. januar 2009
	Hjemsted:	Hadsten
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Jeppe Holm, Andreas Gadebergs Vej 74, 8370 Hadsten	
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland	
Modervirksomhed	Jeppe Holm Holding ApS	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jeppe Holm Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at grunde og bygninger indregnes til dagsværdi efter reglerne for investeringsejendomme. Dette er en ændring af regnskabspraksis, idet ejendommene sidste år var indregnet til kostpris. Forskellen mellem bogført værdi og den højere dagsværdi på overførselstidspunktet fratrukket udskudt skat, i alt kr. 3,6 mio. er indregnet på egenkapitalen. Der er foretaget ændring af sammenligningstal.

Herudover er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom og udgør gennemsnitligt 7%. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jeppe Holm Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2015	2014
	Bruttofortjeneste	**1.530.119**	**1.534.907**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-161.372	0
2	Personaleomkostninger	-262.635	-277.557
	Driftsresultat	**1.106.112**	**1.257.350**
	Andre finansielle omkostninger	-581.538	-625.194
	Resultat før skat	**524.574**	**632.156**
	Skat af årets resultat	-119.817	-153.533
	Årets resultat	**404.757**	**478.623**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	404.757	478.623
	Disponeret i alt	**404.757**	**478.623**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2015	2014
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	25.700.000	25.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	25.700.000	25.400.000
	Anlægsaktiver i alt	**25.700.000**	**25.400.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	184.215	0
	Tilgodehavende selskabsskat	55.448	0
	Tilgodehavender i alt	239.663	0
	Likvide beholdninger	44.554	373.678
	Omsætningsaktiver i alt	**284.217**	**373.678**
	Aktiver i alt	**25.984.217**	**25.773.678**

Balance 31. december

Note	Passiver	2015	2014
	Egenkapital		
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	6.064.474	5.659.718
	Egenkapital i alt	**6.189.474**	**5.784.718**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	1.292.525	1.239.259
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.292.525**	**1.239.259**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.372.071	16.973.503
	Deposita	651.329	582.177
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.023.400	17.555.680
	Kortfristet del af langfristet gæld	304.000	294.550
	Gæld til pengeinstitutter	0	695.880
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	72.974	65.798
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.454	29.341
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	57.392
	Selskabsskat	0	39.993
	Anden gæld	47.390	11.067
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	478.818	1.194.021
	Gældsforpligtelser i alt	**18.502.218**	**18.749.701**
	Passiver i alt	**25.984.217**	**25.773.678**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og udlejning af fast ejendom samt anden, efter direktionens skøn, hermed beslægtet virksomhed.

	2015	2014
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	256.246	277.557
Pensioner	2.791	-2.838
Andre omkostninger til social sikring	2.844	2.275
Personaleomkostninger i øvrigt	754	563
	262.635	**277.557**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	20.897.850	19.703.428
Tilgang i årets løb	302.580	1.194.422
Kostpris 31. december 2015	**21.200.430**	**20.897.850**
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	4.502.150	4.502.150
Årets regulering til dagsværdi	-2.580	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	**4.499.570**	**4.502.150**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**25.700.000**	**25.400.000**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter med fradrag af forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 7%, hvilket er indenfor markedsniveauet (uændret ift. 31. december 2014).

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
6,5	27.700	25.700	2.000
7,0	25.700	25.700	0
7,5	24.000	25.700	-1.700

Noter

		31/12 2015	31/12 2014
4.	**Anpartskapital**		
	Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
		125.000	**125.000**

		31/12 2015	31/12 2014
5.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar 2015	5.659.717	1.583.282
	Korrektion som følge af ændret praksis	0	3.597.813
	Årets overførte overskud eller underskud	404.757	478.623
		6.064.474	**5.659.718**

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	304.000	16.156.070	17.676.070	17.268.053
	304.000	**16.156.070**	**17.676.070**	**17.268.053**

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17,7 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25,7 mio. kr.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut, 0 t.kr., er der tinglyst underpant nom. 3,8 mio. kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 17,0 mio. kr.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut, 0 t.kr., er der tinglyst skadesløsbrev nom. 0,8 mio. kr. i ejendommen Østergade 14, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3,9 mio. kr.

Selskabet kautionerer for søsterselskabet Eliten ApS's bankgæld, der udgør 15 t.kr. pr. 31. december 2015.

Til sikkerhed for søsterselskabet Eliten ApS's mellemværender med pengeinstitut, 15 t.kr., er der tinglyst underpant nom. 3,8 mio. kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 17,0 mio. kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jeppe Holm Holding ApS, CVR-nr. 34 70 37 79 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.