

# Jepsen Ejendomme, Nr. Nissum ApS

Hovedgaden 18, 7620 Lemvig

CVR-nr. 32 64 54 61

## Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2017.

---

Jeppe Henrik Jepsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 16. april 2016 - 15. april 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Jepsen Ejendomme, Nr. Nissum 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. 15. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. april 2016 - 15. april 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 20. juni 2017

### **Direktion**

Jeppe Henrik Jepsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### **Til anpartshaveren i Jepsen Ejendomme, Nr. Nissum ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Jepsen Ejendomme, Nr. Nissum ApS for regnskabsåret 16. april 2016 - 15. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Holstebro, den 20. juni 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Tage Hjortkjær  
statsautoriseret revisor

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet** Jepsen Ejendomme, Nr. Nissum ApS  
Hovedgaden 18  
7620 Lemvig

CVR-nr.: 32 64 54 61  
Stiftet: 1. december 2009  
Hjemsted: Lemvig  
Regnskabsår: 16. april - 15. april  
8. regnskabsår

**Direktion** Jeppe Henrik Jepsen, direktør

**Revisor** KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

**Modervirksomhed** Komplementarselskabet El-Jepsen ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2016/17 udgjort et underskud på 77 t.kr. mod et overskud sidste år på 94 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 387 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 16,8 % af de samlede aktiver på 2.297 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Jepsen Ejendomme, Nr. Nissum ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 i egenkapitalen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Udlejningsejendom 30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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 Jepsen Ejendomme, Nr. Nissum ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

#### **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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 16. april - 15. april**


---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-17.493</b>	<b>190.369</b>
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	-25.778	-25.524
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-43.271</b>	<b>164.845</b>
Finansielle indtægter	313	3.454
2 Finansielle omkostninger	-55.618	-47.581
<b>Resultat før skat</b>	<b>-98.576</b>	<b>120.718</b>
Skat af årets resultat	21.684	-26.558
<b>Årets resultat</b>	<b>-76.892</b>	<b>94.160</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	101.200
Disponeret fra overført resultat	-76.892	-7.040
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-76.892</b>	<b>94.160</b>

**Balance 15. april**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Udlejningsejendom	<u>1.209.336</u>	<u>1.224.974</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.209.336</u>	<u>1.224.974</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.209.336</u></b>	<b><u>1.224.974</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	14.286	0
	Andre tilgodehavender	<u>7.785</u>	<u>26.847</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.071</u>	<u>26.847</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.065.824</u>	<u>1.097.512</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.087.895</u></b>	<b><u>1.124.359</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.297.231</u></b>	<b><u>2.349.333</u></b>

**Balance 15. april**


---

<b>Passiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	261.771	338.663
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	101.200
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>386.771</b></u>	<u><b>564.863</b></u>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	7.398
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>7.398</b></u>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitut	804.403	866.630
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>804.403</u>	<u>866.630</u>
7 Gældsforpligtelser	69.600	76.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	531.644	386.725
Selskabsskat	0	25.432
Anden gæld	504.813	422.285
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.106.057</u>	<u>910.442</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.910.460</b></u>	<u><b>1.777.072</b></u>
 <b>Passiver i alt</b>	<u><b>2.297.231</b></u>	<u><b>2.349.333</b></u>
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Noter**


---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	18.287	11.998
Andre finansielle omkostninger	<u>37.331</u>	<u>35.583</u>
	<b><u>55.618</u></b>	<b><u>47.581</u></b>
	<u>15/4 2017</u>	<u>15/4 2016</u>
<b>3. Udlejningsejendom</b>		
Kostpris 16. april	1.389.105	1.389.105
Tilgang i årets løb	<u>10.140</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 15. april</b>	<b><u>1.399.245</u></b>	<b><u>1.389.105</u></b>
Afskrivninger 16. april	-164.131	-138.607
Årets afskrivninger	<u>-25.778</u>	<u>-25.524</u>
<b>Afskrivninger 15. april</b>	<b><u>-189.909</u></b>	<b><u>-164.131</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 15. april</b>	<b><u>1.209.336</u></b>	<b><u>1.224.974</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 16. april	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 16. april	338.663	345.703
Årets overførte resultat	<u>-76.892</u>	<u>-7.040</u>
	<b><u>261.771</u></b>	<b><u>338.663</u></b>

## Noter

---

	<u>15/4 2017</u>	<u>15/4 2016</u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 16. april	101.200	99.800
Udloddet udbytte	-101.200	-99.800
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>101.200</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>101.200</b></u>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 15/4 2017</u>	<u>Gæld i alt 15/4 2016</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>69.600</u>	<u>524.000</u>	<u>874.003</u>	<u>942.630</u>
	<u><b>69.600</b></u>	<u><b>524.000</b></u>	<u><b>874.003</b></u>	<u><b>942.630</b></u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 874 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 15. april 2017 udgør 1.209 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Komplementarselskabet El-Jepsen ApS som administrationselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.