



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer  
Cand.merc.aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**Jeppesen & Vest Ejendomme ApS**

Lyshøjvej 5  
3650 Ølstykke

CVR nr.: 34 46 80 95

**Årsrapport for 2016**

5. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/2 2017.

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	9
Balance pr. 31. december	10 - 11
Noter	12 - 13

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Jeppesen & Vest Ejendomme ApS Lyshøjvej 5 3650 Ølstykke
	Telefon: 40 14 17 80
	CVR nr.: 34 46 80 95
	Stiftet: 21. marts 2012
	Hjemsted: Egedal
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktion	Lise Løwe Jeppesen Vest
Revisor	Revisionsfirmaet Westergaard Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. <a href="http://www.reviwest.dk">www.reviwest.dk</a>

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for Jeppesen & Vest Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 13. januar 2017

**I direktionen:**



Lise Løwe Jeppesen Vest

## Den uafhængige revisors påtegning

### **Til kapitalejerne i Jeppesen & Vest Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

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

Det er vor 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 til 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 forpligtigelser 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 sådanne 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors påtegning

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. Herunder:

- 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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors påtegning

### **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.

Viby, den 13. januar 2017

**Revisionsfirmaet Westergaard**

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nummer 35 98 93 15



**Sven Westergaard**

Cand. merc. aud.

Reg. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i administration og udlejning af egne grunde og ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Nettoomsætningen**

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen optjenes i henhold til de indgåede lejekontrakter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skat af årets resultat**

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>98.587</b>	<b>103</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-20.561	-13
Finansielle omkostninger	-21.253	-30
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-41.814</b>	<b>-43</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>56.773</b>	<b>60</b>
1 Skat af årets resultat	-12.474	-14
<b>Årets resultat</b>	<b>44.299</b>	<b>46</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	0	0
Overført resultat	44.299	46
<b>Disponeret i alt</b>	<b>44.299</b>	<b>46</b>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
2 Grunde og bygninger	<u>1.644.423</u>	<u>1.644</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.644.423</u></b>	<b><u>1.644</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.644.423</u></b>	<b><u>1.644</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>1.644.423</u></u></b>	<b><u><u>1.644</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Selskabskapital	80.000	80
Overført resultat	234.911	190
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>3 Egenkapital i alt</b>	<b><u>314.911</u></b>	<b><u>270</u></b>
Anden gæld	332.425	787
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>332.425</u></b>	<b><u>787</u></b>
4 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	150.000	136
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	11
Gæld til tilknyttede virksomheder	748.821	350
Selskabsskat	12.474	14
Anden gæld	75.792	76
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>997.087</u></b>	<b><u>587</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.329.512</u></b>	<b><u>1.374</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.644.423</u></b>	<b><u>1.644</u></b>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Leje- og leasingforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>1 <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets aktuelle skat	12.474	14
	<b>12.474</b>	<b>14</b>
<b>2 <u>Grunde og bygninger</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	1.644.423	1.644
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>1.644.423</b>	<b>1.644</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>1.644.423</b>	<b>1.644</b>
<b>3 <u>Egenkapital</u></b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital pr. 1. januar	80.000	80
	<b>80.000</b>	<b>80</b>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat pr. 1. januar	190.612	144
Overført af årets resultat	44.299	46
	<b>234.911</b>	<b>190</b>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>		
Henlagt til udbytte pr. 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
4 <b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
Anden gæld	482.425	923
	<u>482.425</u>	<u>923</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Anden gæld	150.000	136
	<u>150.000</u>	<u>136</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Anden gæld	0	199
	<u>0</u>	<u>199</u>

5 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af Lise Vest Holding ApS.

Udover det anførte har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der foreligger ikke oplysninger om pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

7 **Leje- og leasingforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Der foreligger ikke oplysninger om leje- og leasingforpligtelser.