

Jespersen Invest ApS

Lumbyvej 25

5000 Odense C

CVR-nr. 35 85 77 45

Årsrapport

2015

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 03/06 2016



Jørgen Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jespersen Invest ApS
Lumbyvej 25
5000 Odense C

CVR-nr.: 35 85 77 45
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 23. maj 2014
Hjemsted: Odense

Direktion

Jørgen Jespersen

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Pengeinstitut

Nordfyns Bank

Ledespåtegning

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

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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. juni 2016

Direktion



Jørgen Jespersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Jespersen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jespersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Odense, den 1. juni 2016

FER FYNS ERHVERVSREVISION

STATSAUTORISERED E REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87



Jakob Bødker

Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jespersen Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 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 forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige poster.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.605.594	1.281.341
Personaleomkostninger	1	<u>-392.074</u>	<u>-255.653</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.213.520	1.025.688
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-159.423</u>	<u>-154.430</u>
Resultat før finansielle poster		1.054.097	871.258
Finansielle indtægter		36.055	1.307
Finansielle omkostninger	2	<u>-532.901</u>	<u>-536.630</u>
Resultat før skat		557.251	335.935
Skat af årets resultat		<u>-108.904</u>	<u>5.285</u>
Årets resultat		<u>448.347</u>	<u>341.220</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	4.015.508
Overført resultat		<u>448.347</u>	<u>-3.674.288</u>
		<u>448.347</u>	<u>341.220</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>26.397.671</u>	<u>26.129.014</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>26.397.671</u>	<u>26.129.014</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.397.671</u>	<u>26.129.014</u>
Andre tilgodehavender		<u>87.631</u>	<u>67.877</u>
Tilgodehavender		<u>87.631</u>	<u>67.877</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>87.631</u>	<u>67.877</u>
Aktiver i alt		<u><u>26.485.302</u></u>	<u><u>26.196.891</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		250.000	50.000
Overført resultat		448.347	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.015.508
Egenkapital	4	698.347	4.065.508
Hensættelse til udskudt skat	5	478.482	533.585
Hensatte forpligtelser i alt		478.482	533.585
Gæld til realkreditinstitutter		16.392.616	16.722.508
Langfristede gældsforpligtelser	6	16.392.616	16.722.508
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	550.000	590.000
Banker		1.221.837	1.186.676
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	119.634
Gæld til associerede virksomheder		4.050.098	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.240.018	2.269.913
Selskabsskat		164.007	0
Anden gæld		689.897	709.067
Kortfristede gældsforpligtelser		8.915.857	4.875.290
Gældsforpligtelser i alt		25.308.473	21.597.798
Passiver i alt		26.485.302	26.196.891
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	367.380	240.359
Andre omkostninger til social sikring	18.906	10.602
Andre personaleomkostninger	5.788	4.692
	<u>392.074</u>	<u>255.653</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	46.978	0
Andre finansielle omkostninger	485.923	536.630
	<u>532.901</u>	<u>536.630</u>

3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
	<u>26.678.879</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>26.678.879</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>26.678.879</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	140.604
Årets afskrivninger	<u>140.604</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>281.208</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>26.397.671</u></u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	0	4.015.508	4.065.508
Kontant kapitalforhøjelse	200.000	0	0	200.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.015.508	-4.015.508
Årets resultat	0	448.347	0	448.347
Egenkapital 31. december 2015	250.000	448.347	0	698.347

Selskabskapitalen består af 250.000 anparter a nominelt kr. 1 eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	50.000	50.000	0	0	0
Tilgang i året	200.000	0	0	0	0
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2015	250.000	50.000	0	0	0

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	478.482	658.504
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-124.919</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>478.482</u>	<u>533.585</u>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	<u>478.482</u>	<u>533.585</u>
Udskudt skat 31. december 2015	<u>478.482</u>	<u>533.585</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>17.312.508</u>	<u>16.942.616</u>	<u>550.000</u>	<u>13.572.000</u>
	<u>17.312.508</u>	<u>16.942.616</u>	<u>550.000</u>	<u>13.572.000</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 16.943, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør tkr. 26.398.

Selskabet har udstedt ejerpanterebreve for i alt tkr. 1.940 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpanterebreve for tkr. 1.940 til sikkerhed for bankgæld.

8 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.