

Jespersen Invest ApS

Lumbyvej 25

5000 Odense C

CVR-nr. 35 85 77 45

Årsrapport

2017

(4. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 09/05 2018

A blue ink signature of Jørgen Jespersen, consisting of several overlapping loops and strokes, is written over a horizontal line.

Jørgen Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jespersen Invest ApS Lumbyvej 25 5000 Odense C CVR-nr.: 35 85 77 45 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 23. maj 2014 Hjemsted: Odense
Direktion	Jørgen Jespersen
Revisor	FER Fyns Erhvervsrevision Statsautoriserede revisorer Østre Stationsvej 43, 1. tv. 5000 Odense C
Pengeinstitut	Nykredit Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

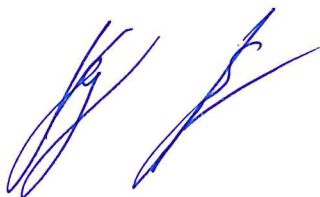
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. maj 2018

Direktion

Jørgen Jespersen



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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Jespersen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jespersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 vores 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 Etiske 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 7. maj 2018

FER FYNS ERHVERVSREVISION

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87


Jakob Bødker
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23279

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 470.247, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.128.218.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jespersen Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		1.132.973	1.168.704
Personaleomkostninger	1	<u>-509.377</u>	<u>-424.935</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		623.596	743.769
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>445.474</u>	<u>1.080.828</u>
Resultat før finansielle poster		1.069.070	1.824.597
Finansielle indtægter		0	3.188
Finansielle omkostninger	3	<u>-477.978</u>	<u>-547.355</u>
Resultat før skat		591.092	1.280.430
Skat af årets resultat		<u>-120.845</u>	<u>-255.806</u>
Årets resultat		<u>470.247</u>	<u>1.024.624</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		65.000	65.000
Overført resultat		<u>405.247</u>	<u>959.624</u>
		<u>470.247</u>	<u>1.024.624</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		25.321.806	26.756.457
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>16.000</u>	<u>20.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>25.337.806</u>	<u>26.776.457</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.337.806</u>	<u>26.776.457</u>
Andre tilgodehavender		<u>122.611</u>	<u>81.454</u>
Tilgodehavender		<u>122.611</u>	<u>81.454</u>
Likvide beholdninger		<u>501.095</u>	<u>456.124</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>623.706</u>	<u>537.578</u>
Aktiver i alt		<u><u>25.961.512</u></u>	<u><u>27.314.035</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.813.218	1.407.971
Foreslået udbytte for regnskabsåret		65.000	65.000
Egenkapital	5	2.128.218	1.722.971
Hensættelse til udskudt skat	6	438.695	450.576
Hensatte forpligtelser i alt		438.695	450.576
Gæld til realkreditinstitutter		15.591.878	17.221.111
Langfristede gældsforpligtelser	7	15.591.878	17.221.111
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	630.000	680.000
Gæld til associerede virksomheder		4.160.326	4.110.528
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.157.486	2.222.987
Selskabsskat		120.726	225.712
Anden gæld		734.183	680.150
Kortfristede gældsforpligtelser		7.802.721	7.919.377
Gældsforpligtelser i alt		23.394.599	25.140.488
Passiver i alt		25.961.512	27.314.035
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	469.010	392.174
Pensioner	10.510	0
Andre omkostninger til social sikring	10.329	13.830
Andre personaleomkostninger	19.528	18.931
	<u>509.377</u>	<u>424.935</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	167.211	157.886
Gevinst og tab ved afhændelse	-612.685	-1.238.714
	<u>-445.474</u>	<u>-1.080.828</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	82.496	81.614
Andre finansielle omkostninger	395.482	465.741
	<u>477.978</u>	<u>547.355</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	27.234.950	20.000
Tilgang i årets løb	400.000	0
Afgang i årets løb	-1.700.000	0
Kostpris 31. december 2017	<u>25.934.950</u>	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	478.493	0
Årets afskrivninger	163.211	4.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-28.560	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>613.144</u>	<u>4.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>25.321.806</u>	<u>16.000</u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	250.000	1.407.971	65.000	1.722.971
Betalt ordinært udbytte	0	0	-65.000	-65.000
Årets resultat	0	405.247	65.000	470.247
Egenkapital 31. december 2017	250.000	1.813.218	65.000	2.128.218

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2017	250.000	250.000	50.000	50.000	0
Tilgang i året	0	0	200.000	0	0
Virksomhedskapital	250.000	250.000	250.000	50.000	0

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	450.576	478.482
Anvendt i året	-11.881	-27.906
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	<u>438.695</u>	<u>450.576</u>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	15.000	15.000
1-5 år	60.000	60.000
>5 år	363.695	375.576
Udskudt skat 31. december 2017	<u>438.695</u>	<u>450.576</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>17.901.111</u>	<u>16.221.878</u>	<u>630.000</u>	<u>12.870.000</u>
	<u>17.901.111</u>	<u>16.221.878</u>	<u>630.000</u>	<u>12.870.000</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 16.221, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør tkr. 25.322.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.640 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.640 til sikkerhed for bankgæld.