

Jespersen Invest ApS

Lumbyvej 25

5000 Odense C

CVR-nr. 35 85 77 45

Årsrapport

2016

(3. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 07/06 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, is positioned above a horizontal line. The signature is written over the name 'Jørgen Jespersen' and the title 'Dirigent'.

Jørgen Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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
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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 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 2. juni 2017

Direktion

Jørgen Jespersen



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

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Jespersen Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jespersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 2. juni 2017

FER FYNS ERHVERVSREVISION

STATSAUTORISEREBE REVISORER

CVRnr. 21 44 75 87


Jakob Bødker
Statsautoriseret revisor

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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.024.624, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.722.971.

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 2016 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 2016 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

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	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		1.168.704	1.605.594
Personaleomkostninger	1	<u>-424.935</u>	<u>-392.074</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		743.769	1.213.520
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>1.080.828</u>	<u>-159.423</u>
Resultat før finansielle poster		1.824.597	1.054.097
Finansielle indtægter		3.188	36.055
Finansielle omkostninger	2	<u>-547.355</u>	<u>-532.901</u>
Resultat før skat		1.280.430	557.251
Skat af årets resultat		<u>-255.806</u>	<u>-108.904</u>
Årets resultat		<u>1.024.624</u>	<u>448.347</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		65.000	0
Overført resultat		<u>959.624</u>	<u>448.347</u>
		<u>1.024.624</u>	<u>448.347</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		26.756.457	26.397.671
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.000	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>26.776.457</u>	<u>26.397.671</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.776.457</u>	<u>26.397.671</u>
Andre tilgodehavender		81.454	87.631
Tilgodehavender		<u>81.454</u>	<u>87.631</u>
Likvide beholdninger		<u>456.124</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>537.578</u>	<u>87.631</u>
Aktiver i alt		<u>27.314.035</u>	<u>26.485.302</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		1.407.971	448.347
Foreslået udbytte for regnskabsåret		65.000	0
Egenkapital	4	1.722.971	698.347
Hensættelse til udskudt skat	5	450.576	478.482
Hensatte forpligtelser i alt		450.576	478.482
Gæld til realkreditinstitutter		17.221.111	16.392.616
Langfristede gældsforpligtelser	6	17.221.111	16.392.616
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	680.000	550.000
Banker		0	1.221.837
Gæld til associerede virksomheder		4.110.528	4.050.098
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.222.987	2.240.018
Selskabsskat		225.712	164.007
Anden gæld		680.150	689.897
Kortfristede gældsforpligtelser		7.919.377	8.915.857
Gældsforpligtelser i alt		25.140.488	25.308.473
Passiver i alt		27.314.035	26.485.302
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	392.174	367.380
Andre omkostninger til social sikring	13.830	18.906
Andre personaleomkostninger	18.931	5.788
	<u>424.935</u>	<u>392.074</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

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

2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	81.614	46.978
Andre finansielle omkostninger	465.741	485.923
	<u>547.355</u>	<u>532.901</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	26.733.958	0
Tilgang i årets løb	3.376.505	20.000
Afgang i årets løb	-2.875.513	0
Kostpris 31. december 2016	<u>27.234.950</u>	<u>20.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	336.287	0
Årets afskrivninger	157.886	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-15.680	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>478.493</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>26.756.457</u>	<u>20.000</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	250.000	448.347	0	698.347
Årets resultat	0	959.624	65.000	1.024.624
Egenkapital 31. december 2016	250.000	1.407.971	65.000	1.722.971

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital 1. januar 2016	250.000	50.000	50.000	0	0
Tilgang i året	0	200.000	0	0	0
Selskabskapital	250.000	250.000	50.000	0	0

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	478.482	533.585
Anvendt i året	<u>-27.906</u>	<u>-55.103</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	<u>450.576</u>	<u>478.482</u>

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	<u>450.576</u>	<u>478.482</u>
Udskudt skat 31. december 2016	<u>450.576</u>	<u>478.482</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.942.616</u>	<u>17.901.111</u>	<u>680.000</u>	<u>13.920.000</u>
	<u>16.942.616</u>	<u>17.901.111</u>	<u>680.000</u>	<u>13.920.000</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 17.901, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør tkr. 26.756.

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