

JEPPESEN PROPERTIES

Årsrapport

4. januar - 31. december 2016

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 4. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 4. januar - 31. december 2016 for Jeppesen Properties 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde

Direktion

Peter Jeppesen

6/6-2017

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jeppesen Properties ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

CVR-nr.: 37 34 48 18
Stiftet: 4. januar 2016
Hjemsted: Glostrup
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Jeppesen

Revision

Fravalgt

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investerings- og udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 465.762. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 1.090.882.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i perioden afdraget kr. 371.600 til bank og realkredit.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 4. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	465.762
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.120.400
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>
Driftsresultat	1.586.162
Andre finansielle indtægter	0
1 Andre finansielle omkostninger	<u>187.595</u>
Resultat før skat	1.398.567
2 Skat af årets resultat	<u>307.685</u>
Årets resultat	<u>1.090.882</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	<u>1.090.882</u>
Disponeret i alt	<u>1.090.882</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>		<u>2016</u>
	Aktiver	
	Anlægsaktiver	
3	Investeringsejendomme	<u>10.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.500.000</u>
	Omsætningsaktiver	
	Andre tilgodehavender	<u>174.018</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>174.018</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>174.018</u>
	Aktiver i alt	<u>10.674.018</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>		<u>2016</u>
	Passiver	
	Egenkapital	
4	Anpartskapital	50.000
5	Overført resultat	<u>1.090.882</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.140.882</u>
	Hensættelser	
	Hensættelse til udskudt skat	246.488
	Gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	7.552.571
6	Gæld til pengeinstitutter	<u>488.739</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.041.310</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	371.605
	Gæld til pengeinstitutter	36.846
	Modtagne deposita og forudbetalt leje m.v. fra lejere	107.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.190
	Gæld til tilknyttede virksomheder	597.200
	Selskabsskat	<u>61.197</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.245.338</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.286.648</u>
	Passiver i alt	<u>10.674.018</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	

Noter

	<u>2016</u>
1 Andre finansielle omkostninger	
Renteomkostninger	<u>187.595</u>
2 Skat af årets resultat	
Skat af værdiregulering er anført som hensættelse til udskudt skat	246.488
Skat til afregning for året, anført som tilgodehavende skat	<u>61.197</u>
Skat i alt	<u>307.685</u>
3 Investeringsejendomme	
Kostpris	<u>9.379.600</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>9.379.600</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.120.400</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>1.120.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	10.500.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund: kr. 10,5 mio

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 9,77%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien.

Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

4 Anpartskapital

Anpartskapital 4. januar 2016

50.000

Noter

2016

5 **Overført resultat**

Årets overførte overskud eller underskud

1.090.882

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets engagement med penge- og realkreditinstitut er deponeret pantebrev t.kr. 500.000 i J.A.K. Andelskassen Østervrå i ejendommene.
Bogført værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 10.500.000.

7 **Nærtstående parter**

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Peter Jeppesen, Sognevejen 1, Karlstrup, 2690 Karlslunde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jeppesen Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Opskrivning er foretaget på baggrund af vurdering af 4. april 2017 fra erhvervsmægler.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver er beregnet med 22%

Gældsforpligtelser

Gæld til 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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