

ÅRSRAPPORT
18. juli 2016 - 30. april 2017

Nyegaard og Jeppesen ApS
Karlslunde Centervej 85
2690 Karlslunde

CVR nr. 37893293

Indsender:
Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 10. august 2017


Dirigent
Peter Jeppesen



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 18. juli 2016 -30. april 2017	8
Balance pr. 30. april	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Nyegaard og Jeppesen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.


Selskabets årsrapport for 2016/17 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 10. august 2017

Direktion


John Nyegaard


Peter Jeppesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Nyegaard og Jeppesen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nyegaard og Jeppesen ApS for regnskabsåret 18. juli 2016 - 30. april 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.

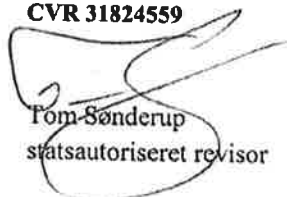
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Ringsted, den 10. august 2017

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559


Tom Sønderup
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nyegaard og Jeppesen ApS for regnskabsåret 2016/17 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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 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.

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

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominal værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 18. juli 2016 -30. april 2017

Note	2016/17
Bruttofortjeneste	-149.332
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	304.281
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	154.949
Øvrige finansielle omkostninger	-76.536
RESULTAT FØR SKAT	78.413
Skat af årets resultat	-66.942
ÅRETS RESULTAT	11.471
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	11.471
Disponeret i alt	11.471

Balance pr. 30. april

Note	2016/17
AKTIVER	
1. Grunde og bygninger	6.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.300.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	6.300.000
Andre tilgodehavender	131.597
Tilgodehavender i alt	131.597
Likvide beholdninger	5.418
Likvide beholdninger i alt	5.418
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	137.015
AKTIVER I ALT	6.437.015

Balance pr. 30. april

Note	2016/17
PASSIVER	
2. Egenkapital	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	11.471
EGENKAPITAL I ALT	61.471
Hensættelser til udskudt skat	66.942
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	66.942
3. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	3.024.937
Kreditinstitutter i øvrigt	1.744.729
Gæld til tilknyttede virksomheder	832.329
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.601.995
Kortfristet andel af langfristet gæld	474.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.984
Gæld til tilknyttede virksomheder	123.000
Anden gæld	54.000
Periodeafgrænsningsposter	14.623
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	706.607
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	6.308.602
PASSIVER I ALT	6.437.015
4. Væsentlige aktiviteter	
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6. Eventualposter	

Noter

1. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2016/17 baseret på en afkastprocent 7,0 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2016/17 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -401 og t.kr. 506.

2016/17

2. Egenkapital

Virksomhedskapital

Primo	50.000
Ultimo	<u>50.000</u>

Overført resultat

Overført fra resultatdisponering	11.471
Ultimo	<u>11.471</u>

Egenkapital ultimo	<u>61.471</u>
--------------------	---------------

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 3.758.391 efter 5 år.

4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i køb, salg og drift af fast ejendom.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 5.120, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 6.300.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.500 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

6. Eventualposter

Udover sædvanlige garantier for udført arbejde, er der ikke stillet særlige garantier.