

Jeppesen Ejendomme Køge ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Årsrapport 2017

(CVR nr. 38 72 86 60)

Således godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2018

Som dirigent :

Peter Jeppesen



Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsens regnskabspåtegning	1
Revisors erklæring	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12



Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for Jeppesen Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 25. maj 2018

Direktion :

Peter Jeppesen

Bestyrelse :

Diana M. S. Biltsted Jeppesen

Søren Hofman Laursen

Peter Jeppesen



Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne af Jeppesen Ejendomme Køge ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jeppesen Ejendomme Køge ApS for regnskabsåret 20. juni 2017 - 31. december 2017.

Årsregnskaber, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af regnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udføre specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvide gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derodover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Greve, den 25. maj 2018

C&J Revision ApS
Registreret Revisionsanpartsselskab

Carl Erik Jacobsen,HD
registreret revisor
mne551



Selskabsoplysninger

Selskabet	Jeppesen Ejendomme Køge ApS Naverland 34 2600 Glostrup
Hjemsted	Albertslund Kommune
CVR - nr.	38 72 86 60
Direktion	Peter Jeppesen Sognevejen 1 2690 Karlslunde
Bestyrelse	Diana Melchior Svenesen Biltsted Jeppesen Sognevej 1 2690 Karlslunde Søren Hofman Laursen Rådhusparken 3, 2. tv 3450 Allerød Peter Jeppesen Sognevejen 1 2690 Karlslunde
Revision	C&J Revision ApS Registreret Revisionsanpartsselskab Greveager 3 2670 Greve
Anpartskapital	kr. 50.000
Regnskabsår	1. januar - 31. december



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og udlejning.

Ledelsen betragter årets resultat som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jeppesen Ejendomme Køge ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre driftsudgifter.

Andre driftsudgifter

Andre driftsudgifter omfatter udgifter til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster

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 m.v.

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.



Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Ejendomme

Markedsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommene baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af selskabets praksis med indregning af ejendommene til markedsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ledelsen undlader iht. ÅRL. § 38, at afskrive på bygningerne.

Bygninger	afskrives ikke
Installationer	afskrives ikke

Bygningerne er reguleret iht. Afkastmodellen, hvor det skønnes nødvendigt iht. dagsværdien.

Aktiver med en kostpris på under 13.200 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender fra tjenesteydelser

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

BALANCE

Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer af skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**Resultatopgørelse for perioden
20. juni - 31. december**

Note	2017
Driftsresultat, udlejningsejendomme	1.956.591
Værdiregulering udlejningsejendomme	0
	<u>1.956.591</u>
Personaleomkostninger	-180.321
Andre Eksterne omkostninger	-320.062
Resultat før afskrivninger	<u>1.456.208</u>
1 Afskrivninger	0
Resultat før finansielle poster	<u>1.456.208</u>
Finansielle indtægter	0
Finansielle omkostninger	-1.409.366
Ordinært resultat før skat	<u>46.842</u>
3 Skat af årets resultat	10.296
Årets resultat	<u><u>36.546</u></u>
Resultatdisponering	
Årets resultat	36.546
Overført resultat	0
I alt til disposition	<u><u>36.546</u></u>
der fordeles således :	
Udbytte	0
Fremført til næste år	36.546
	<u><u>36.546</u></u>



Balance 31. december
Aktiver

Note	2017
Anlægsaktiver	
1 Materielle anlægsaktiver	
Ejendomme	135.754.095
Installationer	0
Driftsmidler	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>135.754.095</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>135.754.095</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgode tilknyttede virksomheder	6.920
Andre tilgodehavender	441.532
Tilgodehavender i alt	<u>448.452</u>
Likvide beholdninger	<u>47.383</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>495.835</u>
Aktiver i alt	<u>136.249.930</u>



Balance 31. december
Passiver

Note	2017
Egenkapital	
Selskabskapital	50.000
4 Overført resultat	36.546
Egenkapital i alt	<u>86.546</u>
Hensættelser	
3 Udskudt skat	0
Hensættelser i alt	<u>0</u>
Gæld	
Langfristet gæld	
Realkreditinstitutter	79.348.994
Langfristet gæld i alt	<u>79.348.994</u>
Kortfristet gæld	
Kreditinstitutter i øvrigt	50.324.000
Anden gæld	952.091
Gæld tilknyttede virksomheder	3.444.953
Deposita & Forudbetalt husleje	2.083.050
3 Skyldig selskabsskat	10.296
Kortfristet gæld i alt	<u>56.814.390</u>
Gæld i alt	<u>136.163.384</u>
Passiver i alt	<u>136.249.930</u>
5 Garanti & eventualforpligtelser	
6 Sikkerhedsstillelser	



Noter

			2017
1	Personaleudgifter		
	Lønninger		165.545
	ATP		1.041
	Kørsel		13.735
	Personaleudgifter i alt		<u>180.321</u>
1	Anlægsoversigt		
		Installationer	Ejendomme
			Inventar & Driftsmidler
	Samlet anskaffelsessum pr. 20.06.2017	0	135.754.095
	Nyanskaffelser og forbedr. i årets løb	0	0
	Afgang i årets løb	0	0
	Samlet anskaffelsessum pr. 31.12 2017	<u>0</u>	<u>135.754.095</u>
	Opskrivninger i 2017	0	0
	Opskrivninger i tidligere år	0	0
	Samlede opskrivninger pr. 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 20.06.2017	0	0
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
	Årets af- og nedskrivninger	0	0
	Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
	Bogført værdi 31.12 2017	<u>0</u>	<u>135.754.095</u>
	Årets af- og nedskrivninger:		2017
	Ejendomme		0
	Installationer		0
	Invetar & driftsmidler		0
	Samlede afskrivninger		<u>0</u>

Dagsværdi investeringsejendomme

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Udlejningsejendommens driftsresultat iht. Budgetter udgør 1.315t kr. som forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da der både er taget hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse m.v.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 5,3%. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommen er samlet vurderet af Finanstilsynet, der har fundet prisen forsvarlig.



Noter

	2017
3 Selskabsskat	
Den udgiftsførte selskabsskat sammensætter sig således:	
Beregnet selskabsskat	10.296
Regulering selskabsskat	0
Regulering af udskudt skat	0
Selskabsskat i alt	<u>10.296</u>
Skyldig selskabsskat	
Skyldig selskabsskat, primo	0
Korrektion primo	0
Betalt selskabsskat	0
Aconto selskabsskat	0
Beregnet selskabsskat	10.296
Renter selskabsskat	0
Skyldig selskabsskat i alt	<u>10.296</u>
Udskudt skat	
Primo	0
Ultimo	0
Forskydning udskudt skat i alt	<u>0</u>
4 Overført resultat	
Saldo primo	0
Overført årets resultat	36.546
Afsat udbytte	0
Overført resultat i alt	<u>36.546</u>



Noter

6 **Garanti & eventualforpligtelser**

Ingen oplyste

7 **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er lyst Realkreditpantebreve på kr. 49.350.000 samt kr. 30.390.000.

Til sikkerhed for bankgæld m.v. er lyst ejerpantebrev på kr. 91.260.000.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

Peter Jeppesen
direktør

IP: 80.62.117.47
31-05-2018 19:58

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-571336434549

Diana Melchior Svennesen Biltsted Jeppesen

IP: 87.49.147.212
31-05-2018 20:37

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-749350353700

Søren Hofman Laursen

IP: 176.22.218.152
01-06-2018 10:44

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-633066219573

Carl Erik Jacobsen
registreret revisor

IP: 5.103.37.124
01-06-2018 10:47

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen. Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport 2017, Jeppesen Ejendomme Køge ApS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 14 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2018-05-31 19:53 Dokumentet blev åbnet af Peter Jeppesen
2018-05-31 19:58 Peter Jeppesen har underskrevet dokumentet via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-539970149103)
2018-05-31 20:36 Dokumentet blev åbnet af Diana Melchior S. Biltsted Jeppesen
2018-05-31 20:37 Diana Melchior Svennesen Biltsted Jeppesen har underskrevet dokumentet via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-571336434549)
2018-06-01 10:39 Dokumentet blev åbnet af Søren Hofman Laursen
2018-06-01 10:44 Søren Hofman Laursen har underskrevet dokumentet via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-749350353700)
2018-06-01 10:45 Underskriftsprocessen er startet
2018-06-01 10:45 En besked er sendt til Carl Erik Jacobsen (cej@cj-revision.dk)
2018-06-01 10:45 Carl Erik Jacobsen er ved at identificere sig med NemID Private fra IP adresse 5.103.37.124
2018-06-01 10:45 Carl Erik Jacobsen er ved at identificere sig med NemID Private fra IP adresse 5.103.37.124
2018-06-01 10:46 Dokumentet blev åbnet af Carl Erik Jacobsen
2018-06-01 10:47 Carl Erik Jacobsen har underskrevet dokumentet via Danish NemID private (PID: 9208-2002-2-633066219573)
2018-06-01 10:47 Alle dokumenter er underskrevet af Carl Erik Jacobsen

Visma Addo

Visma Consulting • Nørgaardsvej 32 • 2800 Kgs. Lyngby • Danmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo