

Jeppesen Ejendom A/S

Lollandsvej 21
5500 Middelfart
CVR-nr. 38803220

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2018

Dirigent

Navn: Lars Jeppe Jeppesen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jeppesen Ejendom A/S
Lollandsvej 21
5500 Middelfart

CVR-nr.: 38803220
Hjemsted: Middelfart
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Charlotte Jeppesen, formand
Johan Jeppe Winther Jeppesen
Lars Jeppe Jeppesen

Direktion

Lars Jeppe Jeppesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Jeppesen Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 20.02.2018

Direktion

Lars Jeppe Jeppesen
direktør

Bestyrelse

Charlotte Jeppesen
formand

Johan Jeppe Winther Jeppesen

Lars Jeppe Jeppesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jeppesen Ejendom A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jeppesen Ejendom A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører 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 en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover 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.

Kolding, den 20.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2017 udviser et overskud på 1.622 t.kr. og en egenkapital på 4.471 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 52.087 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | <u>2.215.206</u> |
| Driftsresultat | | 2.267.293 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(154.349)</u> |
| Resultat før skat | | 2.112.944 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(490.893)</u> |
| Årets resultat | | <u>1.622.051</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>1.622.051</u> |
| | | <u>1.622.051</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger | | 7.084.453 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 7.084.453 |
| Anlægsaktiver | | 7.084.453 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 140.700 |
| Andre tilgodehavender | | 2.051 |
| Tilgodehavender | | 142.751 |
| Likvide beholdninger | | 17.519 |
| Omsætningsaktiver | | 160.270 |
| Aktiver | | 7.244.723 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>3.971.175</u> |
| Egenkapital | | <u>4.471.175</u> |
| | | |
| Udskudt skat | | <u>175.289</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>175.289</u> |
| | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.060.198 |
| Deposita | | <u>45.000</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>2.105.198</u> |
| | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 101.890 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 27.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | <u>363.671</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>493.061</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>2.598.259</u> |
| | | |
| Passiver | | <u>7.244.723</u> |
| | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. | I alt kr. |
|----------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 0 | 0 | 577.091 | 577.091 |
| Effekt af virksomhedskøb o.l. | 500.000 | 2.349.124 | 0 | 2.849.124 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (577.091) | (577.091) |
| Årets resultat | 0 | 1.622.051 | 0 | 1.622.051 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 3.971.175 | 0 | 4.471.175 |

Noter

| | 2017 |
|---|----------------------------|
| | kr. |
| 1. Af- og nedskrivninger | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 148.759 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | <u>(2.363.965)</u> |
| | <u>(2.215.206)</u> |
| | |
| | 2017 |
| | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 10.151 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 137.918 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>6.280</u> |
| | <u>154.349</u> |
| | |
| | 2017 |
| | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | |
| Aktuel skat | 468.520 |
| Ændring af udskudt skat | <u>22.373</u> |
| | <u>490.893</u> |
| | |
| | Grunde og bygninger |
| | kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | |
| Tilgang ved virksomhedskøb o.l. | 8.751.387 |
| Afgange | <u>(858.806)</u> |
| Kostpris ultimo | <u>7.892.581</u> |
| | |
| Tilgang ved virksomhedskøb o.l. | (896.970) |
| Årets afskrivninger | (148.759) |
| Tilbageførsel ved afgange | <u>237.601</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>(808.128)</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>7.084.453</u> |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald efter 12 måneder 2017 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 101.890 | 2.060.198 | 1.679.971 |
| Deposita | 0 | 45.000 | 45.000 |
| | 101.890 | 2.105.198 | 1.724.971 |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jeppesen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.136 t.kr. i ejendommen Stensgårdvej 2, 5500 Middelfart. Bankgælden i tilknyttet virksomheder udgør 0 Kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.