

JVT Udlejning ApS

Frederiksgade 36

7800 Skive

CVR-nummer 29632219

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den

6/2 2017.



Vagn Tanderup

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

JVT Udlejning ApS
Frederiksgade 36
7800 Skive

Hjemstedskommune:	Skive
CVR-nummer:	29632219
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Ejvind Vagn Tanderup

Pengeinstitut

Salling Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for JVT Udlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 2. februar 2017

Direktionen:


Ejvind Vagn Tanderup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i JVT Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JVT Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Skive, 2. februar 2017

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje samt udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	237.253	234
1	Personaleomkostninger	-37.402	-81
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.455	-24
	Resultat før finansielle poster	203.305	129
3	Finansielle indtægter	6.912	7
4	Finansielle omkostninger	-35.371	-30
	Resultat før skat	174.846	105
	Skat af årets resultat	-37.685	-30
	Årets resultat	137.161	75
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	137.161	75
	Resultatdisponering i alt	137.161	75

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
5	Investeringsejendomme	3.500.000	3.500
	Materielle anlægsaktiver	3.500.000	3.500
	Anlægsaktiver i alt	3.500.000	3.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	151.313	174
	Tilgodehavender	151.313	174
	Likvide beholdninger	97.246	54
	Omsætningsaktiver i alt	248.559	228
	Aktiver i alt	3.748.559	3.728

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.990.538	1.853
6	Egenkapital i alt	2.115.538	1.978
	Gæld til realkreditinstitutter	815.276	852
	Andre pengekreditorer	385.210	525
7	Langfristede gældsforpligtelser	1.200.486	1.377
	Gæld til realkreditinstitutter	133.000	92
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.925	89
	Gæld til tilknyttede virksomheder	155.425	148
8	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	37.685	30
	Anden gæld	12.500	13
	Kortfristede gældsforpligtelser	432.535	373
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.633.021	1.750
	Passiver i alt	3.748.559	3.728
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	36.000 79
	Andre omkostninger til social sikring	90 1
	Øvrige personaleomkostninger	1.313 1
	Personaleomkostninger i alt	37.402 81
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	1 1
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0 -24
	Dagsværdiregulering af gæld	3.455 0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	3.455 -24
3	Finansielle indtægter	
	Renteindtægt, tilknyttede virk	6.912 7
	Andre finansielle indtægter	0 0
	Finansielle indtægter i alt	6.912 7
4	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomhed	6.034 5
	Andre finansielle omkostninger	29.337 25
	Finansielle omkostninger i alt	35.371 30
5	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. januar	4.536.740 4.513
	Tilgang i årets løb	0 24
	Kostpris 31. december	4.536.740 4.537
	Dagsværdiregulering 1. januar	-1.036.740 -1.013
	Årets dagsværdiregulering	0 -24
	Dagsværdireguleringer 31. december	-1.036.740 -1.037
	Investeringsejendomme i alt	3.500.000 3.500

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Skive. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2016	2015
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7,0	7,0

6	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	1.853	1.978
	Årets resultat	0	137	137
	Egenkapital ultimo	125	1.991	2.116

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	679.000	1.004

8	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
	Selskabsskat, primo	30.369	21
	Skat af årets resultat	37.685	30
	Afregnet med tilknyttede virksomheder	-30.369	-21
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder i alt	37.685	30

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Tanderup Holding ApS samt søsterselskabet Salling Vaske og Køleservice A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 848, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 1.700.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med DKK 3.455. Årets skat af praksisændringen udgør DKK 0, hvorefter årets resultat efter skat forøges med DKK 3.455. Balancesummen forøges med DKK 0, mens egenkapitalen pr 31.12.2016 forøges med DKK 3.455.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

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 gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.