Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

JVO HOLDING APS

C/O JOHN VESTERGAARD OLESEN, NØRHOLMVEJ 27, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2019

_____
John Vestergaard Olesen

CVR-NR. 29 85 36 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9-10
Anvendt regnskabspraksis	11-13

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JVO Holding ApS c/o John Vestergaard Olesen Nørholmvej 27 7400 Herning	
	CVR-nr.:	29 85 36 65
	Stiftet:	15. september 2006
	Hjemsted:	Herning
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	John Vestergaard Olesen	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning	
Pengeinstitut	Handelsbanken Gl. Landevej 151 7400 Herning	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JVO Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. maj 2019

Direktion:

_____

John Vestergaard Olesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i JVO Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JVO Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, 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 revisorers Etiske 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.

Herning, den 24. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele i associerede virksomheder samt drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter fire boligejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**262.765**	**332.697**
Personaleomkostninger	1	-10.153	-13.892
Af- og nedskrivninger		0	-28.151
DRIFTSRESULTAT		**252.612**	**290.654**
Indtægter af kapitalandele		87.113	81.717
Finansielle indtægter	2	11.760	11.263
Finansielle omkostninger		-88.090	-83.288
RESULTAT FØR SKAT		**263.395**	**300.346**
Skat af årets resultat	3	-80.256	-55.110
ÅRETS RESULTAT		**183.139**	**245.236**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	87.113	81.717
Overført resultat	96.026	163.519
I ALT	**183.139**	**245.236**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		8.379.565	8.379.565
Materielle anlægsaktiver	4	**8.379.565**	**8.379.565**
Kapitalandele i associerede virksomheder		487.018	399.905
Finansielle anlægsaktiver	5	**487.018**	**399.905**
ANLÆGSAKTIVER		**8.866.583**	**8.779.470**
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		586.186	574.426
Andre tilgodehavender		36	0
Tilgodehavender		**586.222**	**574.426**
Likvide beholdninger		**81.621**	**230.379**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**667.843**	**804.805**
AKTIVER		**9.534.426**	**9.584.275**
PASSIVER			
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		330.768	243.655
Overført overskud		1.234.406	1.138.380
EGENKAPITAL	6	**1.690.174**	**1.507.035**
Banklån		4.579.746	4.855.979
Langfristede gældsforpligtelser	7	**4.579.746**	**4.855.979**
Kortfristet del af langfristet gæld	7	267.573	264.390
Modtagne forudbetalinger		7.650	2.700
Selskabsskat		54.256	31.110
Anden gæld		2.935.027	2.923.061
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.264.506**	**3.221.261**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**7.844.252**	**8.077.240**
PASSIVER		**9.534.426**	**9.584.275**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager	10.100	13.850	
Andre omkostninger til social sikring	53	42	
	10.153	**13.892**	
Finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt	11.760	11.263	
	11.760	**11.263**	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	80.256	55.110	
	80.256	**55.110**	

Materielle anlægsaktiver 4

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	8.379.565
Kostpris 31. december 2018	**8.379.565**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**8.379.565**

Dagsværdi for boligejendomme
Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme i Herning, som er anskaffet i 2011, 2016 og 2017. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 2.507 tkr. samlet set for de fire ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 835 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 72 tkr. samt en udlejningsprocent på 99%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Herning.

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		5
	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2018	156.250	
Kostpris 31. december 2018	**156.250**	
Opskrivninger 1. januar 2018	243.655	
Årets opskrivninger	87.113	
Opskrivninger 31. december 2018	**330.768**	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**487.018**	

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Ejendomsselskabet Overgaard & Vestergaard ApS, Herning	1.296.380	339.433	25 %
Ejendomsselskabet Vestergaard & Overgaard ApS, Herning	651.688	9.018	25 %

Egenkapital 6

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	243.655	1.138.380	1.507.035
Forslag til resultatdisponering		87.113	96.026	183.139
Egenkapital 31. december 2018	**125.000**	**330.768**	**1.234.406**	**1.690.174**

Langfristede gældsforpligtelser 7

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Banklån	4.847.319	267.573	3.477.456	5.120.369	264.390
	4.847.319	**267.573**	**3.477.456**	**5.120.369**	**264.390**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

Ejerpantebreve 2.150.000 kr. med pant i Sjællandsgade 22, 7400 Herning, 1.680.000 kr. med pant i Dalgasgade 51A, 7400 Herning, 1.072.000 kr. med pant i Siøvej 1A, 1. sal, 7400 Herning og 840.000 kr. med pant i Siøvej 1A, 2. sal, 7400 Herning til sikkerhed for bankgæld på 4.847 tkr. Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.380 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JVO Holding ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning
Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder
I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat
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

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.