



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

JEWI HOLDING APS
BÛLOWSVEJ 12 ST., 5230 ODENSE M
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2018

Jesper Rasmussen

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.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JEWI Holding ApS Bülowsvej 12 st. 5230 Odense M
	CVR-nr.: 30 68 97 71 Stiftet: 20. juni 2007 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Rasmussen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Handelsbanken Klingenberg 16 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JEVI 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Odense, den 29. maj 2018

Direktion:

Jesper Rasmussen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i JEWI Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JEWI Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

Odense, den 29. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 3 beboelsesejendomme. Der er i årets løb ikke solgt og købt investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med heraf følgende usikkerhed. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold iøvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ved beregning af kapitalværdien er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		685.576	593.222
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		48.000	1.817.283
DRIFTSRESULTAT		733.576	2.410.505
Finansielle indtægter.....		6.452	2.792
Finansielle omkostninger.....		-147.049	-191.293
RESULTAT FØR SKAT		592.979	2.222.004
Skat af årets resultat.....	1	-128.493	-475.740
ÅRETS RESULTAT		464.486	1.746.264
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for året.....		250.000	103.400
Overført resultat.....		214.486	1.642.864
I ALT		464.486	1.746.264

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		16.378.000	16.330.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	16.378.000	16.330.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.378.000	16.330.000
Andre tilgodehavender.....		23.432	18.422
Periodeafgrænsningsposter.....		30.850	6.266
Tilgodehavender.....		54.282	24.688
Likvider.....		8.620	121.756
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		62.902	146.444
AKTIVER.....		16.440.902	16.476.444
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.504.976	3.290.490
Forslag til udbytte.....		250.000	103.400
EGENKAPITAL.....	3	3.879.976	3.518.890
Hensættelse til udskudt skat.....		597.333	578.098
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		597.333	578.098
Gæld til kreditinstitutter.....		10.998.713	11.136.421
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.998.713	11.136.421
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	133.108	124.005
Selskabsskat.....		82.096	225.095
Anden gæld.....		749.676	893.935
Kortfristede gældsforpligtelser.....		964.880	1.243.035
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.963.593	12.379.456
PASSIVER.....		16.440.902	16.476.444
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	111.628	237.402	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-2.370	-776	
Regulering af udskudt skat.....	19.235	239.114	
	128.493	475.740	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2017.....	13.757.265	
Kostpris 31. december 2017.....	13.757.265	2
Opskrivninger 1. januar 2017.....	2.572.735	
Årets opskrivninger	48.000	
Opskrivninger 31. december 2017.....	2.620.735	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	16.378.000	

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af tre udlejningsejendomme i Odense C, som blev anskaffet i 2009, 2015 og 2016. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige afkastkrav for de kommende 5 år vurderes at udgøre 819 tkr. samlet set for de tre ejendomme, årlige driftsomkostninger incl. vedligeholdelse på 412 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme i Odense C.

Egenkapital

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	Note
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	3.290.490	103.400	3.518.890	
Betalt udbytte.....			-103.400	-103.400	
Forslag til årets resultatdisponering.....		214.486	250.000	464.486	
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	3.504.976	250.000	3.879.976	3

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til kreditinstitutter.....	11.260.426	11.131.821	133.108	10.461.737	
	11.260.426	11.131.821	133.108	10.461.737	
 Eventualposter mv.					 5
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:					
Ejerpantebreve 10.940 tkr. i investeringsejendomme, hvis bogførte værdi 31. december 2017 udgør 16.378 tkr.					
Herudover er der for gæld til realkreditinstitut afgivet sikkerhed i grunde og ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2017 udgør. 16.378 tkr.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					 7
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med heraf følgende usikkerhed.					
I den udstrækning markedrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold iøvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.					
Ved beregning af kapitalværdien er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%.					
 Medarbejderforhold					 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2016: 1)					
Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke modtager vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JEWI Holding ApS for 2017 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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.