



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**

**BÜLOWSVEJ 12 ST., 5230 ODENSE M**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. maj 2019

---

Jesper Rasmussen

**CVR-NR. 30 68 97 71**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jesper Rasmussen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Klingenberg 16 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Odense, den 25. april 2019

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 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 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 25. april 2019

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 4,75%.

### 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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>750.297</b>	<b>685.576</b>
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		1.122.000	48.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.872.297</b>	<b>733.576</b>
Finansielle indtægter.....		10.208	6.452
Finansielle omkostninger.....		-144.408	-147.049
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.738.097</b>	<b>592.979</b>
Skat af årets resultat.....	1	-382.762	-128.493
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.355.335</b>	<b>464.486</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for året.....		400.000	250.000
Overført resultat.....		955.335	214.486
<b>I ALT</b> .....		<b>1.355.335</b>	<b>464.486</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		17.500.000	16.378.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>17.500.000</b>	<b>16.378.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.500.000</b>	<b>16.378.000</b>
Andre tilgodehavender.....		6.574	23.432
Periodeafgrænsningsposter.....		12.761	30.850
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>19.335</b>	<b>54.282</b>
Likvider.....		1.807	8.620
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>21.142</b>	<b>62.902</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.521.142</b>	<b>16.440.902</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.460.311	3.504.976
Forslag til udbytte.....		400.000	250.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.985.311</b>	<b>3.879.976</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		852.847	597.333
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>852.847</b>	<b>597.333</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		10.859.869	10.998.713
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>10.859.869</b>	<b>10.998.713</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	137.593	133.108
Selskabsskat.....		65.018	82.096
Anden gæld.....		620.504	749.676
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>823.115</b>	<b>964.880</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.682.984</b>	<b>11.963.593</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.521.142</b>	<b>16.440.902</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	127.248	111.628	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-2.370	
Regulering af udskudt skat.....	255.514	19.235	
	<b>382.762</b>	<b>128.493</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2018.....	13.757.265	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>13.757.265</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....	2.620.735	
Årets opskrivninger .....	1.122.000	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>3.742.735</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>17.500.000</b>	

*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 driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 831 tkr. samlet set for de tre ejendomme, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger incl. vedligeholdelse på 436 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75%, 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	3
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	3.504.976	250.000	3.879.976	
Betalt udbytte.....			-250.000	-250.000	
Forslag til resultatdisponering.....		955.335	400.000	1.355.335	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.460.311</b>	<b>400.000</b>	<b>4.985.311</b>	

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til kreditinstitutter.....	10.997.462	137.593	9.786.426	11.131.821	133.108	
	<b>10.997.462</b>	<b>137.593</b>	<b>9.786.426</b>	<b>11.131.821</b>	<b>133.108</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						 <b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Ingen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						 <b>6</b>
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder: Ejerpantebreve 10.940 tkr. i investeringsejendomme, hvis bogførte værdi 31. december 2018 udgør 17.500 tkr.						
Herudover er der for gæld til realkreditinstitut 10.997 tkr. afgivet sikkerhed i grunde og ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 udgør. 17.500 tkr.						
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>						 <b>7</b>
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 ejendom- menes forhold iøvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.						
Ved beregning af kapitalværdien er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75%.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						 <b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						
Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke modtager vederlag.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JEWI 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

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 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 salgsmkostninger 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.