



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. maj 2017

Jesper Rasmussen

CVR-NR. 30 68 97 71

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

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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 27. april 2017

Direktion:

Jesper Rasmussen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitlejeren i JEWI Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JEWI Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 27. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 3 beboelsesejendomme. Der er i årets løb både 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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.361.858	556.691
Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....		1.048.647	188.068
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	1.193
DRIFTSRESULTAT		2.410.505	745.952
Indtægter af værdipapirer.....		0	22.253
Finansielle indtægter.....		2.792	0
Finansielle omkostninger.....		-191.293	-115.303
RESULTAT FØR SKAT		2.222.004	652.902
Skat af årets resultat.....	1	-475.740	-151.256
ÅRETS RESULTAT		1.746.264	501.646
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for året.....		103.400	250.000
Overført resultat.....		1.642.864	251.646
I ALT		1.746.264	501.646

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		16.330.000	11.123.924
Materielle anlægsaktiver.....	2	16.330.000	11.123.924
Andre værdipapirer.....		0	519.679
Finansielle anlægsaktiver.....	3	0	519.679
ANLÆGSAKTIVER.....		16.330.000	11.643.603
Andre tilgodehavender.....		18.422	3.297
Periodeafgrænsningsposter.....		6.266	1.947
Tilgodehavender.....		24.688	5.244
Likvider.....		121.756	18.897
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		146.444	24.141
AKTIVER.....		16.476.444	11.667.744
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.290.490	1.647.626
Forslag til udbytte.....		103.400	250.000
EGENKAPITAL.....	4	3.518.890	2.022.626
Hensættelse til udskudt skat.....		578.098	338.984
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		578.098	338.984
Gæld til kreditinstitutter.....		11.136.421	8.352.649
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	11.136.421	8.352.649
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	124.005	125.000
Selskabsskat.....		225.095	90.075
Anden gæld.....		893.935	738.410
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.243.035	953.485
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.379.456	9.306.134
PASSIVER.....		16.476.444	11.667.744
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	237.402	106.197	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-776	-1	
Regulering af udskudt skat.....	239.114	45.060	
	475.740	151.256	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2016.....	9.599.836	
Tilgang.....	6.473.793	
Afgang.....	-2.316.364	
Kostpris 31. december 2016.....	13.757.265	
Opskrivninger 1. januar 2016.....	1.524.088	
Opskrivninger solgte aktiver.....	199.301	
Årets opskrivninger.....	849.346	
Opskrivninger 31. december 2016.....	2.572.735	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	16.330.000	

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 drifts-afkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige afkastkrav for de kommende 5 år vurderes at udgøre 817 tkr. samlet set for de tre ejendomme, årlige driftsomkostninger incl. vedligeholdelse på 380 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, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme i Odense C.

Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	3
Kostpris 1. januar 2016.....	497.426	
Afgang.....	-497.426	
Kostpris 31. december 2016.....	0	
Opskrivninger 1. januar 2016.....	22.253	
Årets opskrivninger afgang i året.....	-22.253	
Opskrivninger 31. december 2016.....	0	

NOTER

					Note
Egenkapital					4
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	1.647.626	250.000	2.022.626	
Betalt udbytte.....			-250.000	-250.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.642.864	103.400	1.746.264	
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	3.290.490	103.400	3.518.890	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til kreditinstitutter.....	8.477.649	11.260.426	124.005	10.574.152	
	8.477.649	11.260.426	124.005	10.574.152	
 Eventualposter mv.					6
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:					
Ejerpantebreve 10.940 tkr. i investeringsejendomme, hvis bogførte værdi 31. december 2016 udgør 16.330 tkr.					
Herudover er der til realkreditinstitut afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 31. december 2016 udgør 11.260 tkr.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					8
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%.					
 Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2015: 1)					

Selskabets ansatte omfatter direktionen, som ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JEWI Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af selskabets gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Den tidligere kursregulering på selskabets gæld til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen over lånenes restløbetid.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

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.