

JVT Ejendomme ApS

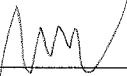
Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 36 70 67 08

Årsrapport

8. april - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/1-2016 .



Michael Nordtorp Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 8. april - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 8. april - 31. december 2015 for JVT Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. april - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

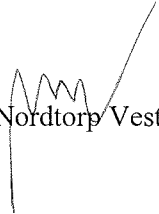
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 22. januar 2016

Direktion

Michael Nordtorp Vestergaard



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JVT Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JVT Ejendomme ApS for regnskabsåret 8. april - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Svendborg, den 22. januar 2016

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JVT Ejendomme ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 36 70 67 08
	Stiftet: 8. april 2015
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 8. april - 31. december
Direktion	Michael Nordtorp Vestergaard
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg
Dattervirksomhed	JVT Middelfartvej 128 ApS, Svendborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt udlejning heraf. Selskabet har i året erhvervet 4 udlejningsejendomme. Alle ejendommene er udlejet til beboelse. Ejendommene er beliggende i Svendborg og Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme og kreditfaciliteter er indregnet i årets resultat med en gevinst på 1.094 t. kr. Der henvises til årsregnskabet note 1 for yderligere oplysninger om afkastkrav.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JVT Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende for hver ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”Omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JVT Ejendomme ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	8/4 2015 <u>- 31/12 2015</u>
Bruttofortjeneste	323.438
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.358.291
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.549
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-264.398</u>
Driftsresultat	1.414.782
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.916
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-250.596</u>
Resultat før skat	1.167.102
Skat af årets resultat	<u>-258.482</u>
Årets resultat	<u>908.620</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	<u>908.620</u>
Disponeret i alt	<u>908.620</u>

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>8/4 2015</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	15.230.877	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.230.877</u>	<u>0</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	50.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.280.877</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	977.916	0
Periodeafgrænsningsposter	151.449	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.129.365</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>600.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.129.365</u>	<u>600.000</u>
Aktiver i alt	<u>16.410.242</u>	<u>600.000</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>8/4 2015</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	1.200.000	600.000
4 Overført resultat	908.620	0
Egenkapital i alt	2.108.620	600.000
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	239.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	239.000	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.820.467	0
Deposita	266.327	0
Anden gæld	394.053	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.480.847	0
Kortfristet del af langfristet gæld	152.000	0
Gæld til pengeinstitutter	880.175	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	0
Gæld til associerede virksomheder	710.500	0
Selskabsskat	19.482	0
Anden gæld	614.622	0
Periodeafgrænsningsposter	186.996	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.581.775	0
Gældsforpligtelser i alt	14.062.622	0
Passiver i alt	16.410.242	600.000

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 **Eventualposter**

Noter

8/4 2015
- 31/12 2015

1. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	13.872.586	0
Kostpris 31. december 2015	13.872.586	0
Årets regulering til dagsværdi	1.358.291	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	1.358.291	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	15.230.877	0

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Selskabets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi andrager i regnskabsåret 1.358 t. kr. Det gennemsnitlige afkastkrav udgør ved regnskabsårets udløb i intervallet 5,00% til 5,75% for ejendomme i Odense og 6,50% for ejendomme beliggende i Svendborg.

Indregning af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Følsomheden ved en ændring på +0,25% medfører en ændring i resultatet efter skat og egenkapital på -482 t.kr. Følsomheden ved en ændring på -0,25% medfører en ændring i resultatet efter skat og egenkapital på +527 t.kr.

Selskabets ejendomsportefølje består af 2 beboelsesejendomme beliggende i Svendborg Centrum og 1 beboelsesejendomme beliggende i Odense Centrum og 1 beboelsesejendom i Odense Vest.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>8/4 2015</u>
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	50.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>50.000</u>	<u>0</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos JVT Ejendomme ApS
JVT Middelfartvej 128 ApS, Svendborg	100 %	50.000	0	50.000
3. Anpartskapital				
Anpartskapital 8. april 2015			600.000	600.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering 22/12 2015			600.000	0
			<u>1.200.000</u>	<u>600.000</u>
4. Overført resultat				
Årets overførte overskud eller underskud			908.620	0
			<u>908.620</u>	<u>0</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 8/4 2015</u>
5. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	152.000	1.042.000	10.972.467	0
Deposita	0	0	266.327	0
	<u>152.000</u>	<u>1.042.000</u>	<u>11.238.794</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.972 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.049 t.kr.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 880 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med det øvrige sambeskattede selskab for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med det øvrige sambeskattede selskab for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør maksimalt: 19 t.kr.