

## JVT Ejendomme ApS

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 36 70 67 08

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2019.

---

Michael Nordtorp Vestergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 13. maj 2019

### 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 1. januar - 31. december 2018 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 13. maj 2019

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

**Torben Tranberg Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne7911

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JVT Ejendomme ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 36 70 67 08 Stiftet: 8. april 2015 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Nordtorp Vestergaard
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Bankforbindelser</b>	Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg Danske Andelskassers Bank, Havnepladsen 3B, 5700 Svendborg
<b>Dattervirksomheder</b>	JVT Middelfartvej 128 ApS, Svendborg JVT Middelfartvej 114-116 ApS, Svendborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt udlejning heraf. Selskabet har i året solgt 5 udlejningsejendomme. Selskabet ejer ved regnskabsårets udløb 2 udlejningsejendomme. Alle ejendommene er udlejet til beboelse. Ejendommene er beliggende i Svendborg og Odense.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 380.443 kr. mod 1.492.290 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.505.625 kr. mod 2.665.903 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på -218 t.kr. er indregnet i årets resultat. Der henvises til årsrapportens note 3 for yderligere oplysninger om opgørelsen til dagsværdi.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har pr. 1/5 2019 afstået selskabets 2 ejendomme over den bogførte værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JVT Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, 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, administration og tab på tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet 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”.

Investeringsjendomme 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 indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter op-stået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### 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.

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 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>380.443</b>	<b>1.492.290</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-316.291	1.954.814
1 Personaleomkostninger	-31.274	-150.165
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.983	-27.276
<b>Driftsresultat</b>	<b>28.895</b>	<b>3.269.663</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.997.621	1.044.715
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	28.590	5.347
Andre finansielle indtægter	1.263	7.697
Øvrige finansielle omkostninger	-683.644	-1.204.809
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.372.725</b>	<b>3.122.613</b>
2 Skat af årets resultat	132.900	-456.710
<b>Årets resultat</b>	<b>1.505.625</b>	<b>2.665.903</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	5.700.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.997.621	1.044.715
Overføres til overført resultat	0	1.621.188
Disponeret fra overført resultat	-6.191.996	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.505.625</b>	<b>2.665.903</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	7.870.036	24.135.206
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.870.036</u>	<u>24.135.206</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.321.610	3.323.989
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.321.610</u>	<u>3.323.989</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.191.646</u></b>	<b><u>27.459.195</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	56.348
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.040.299	181.891
Andre tilgodehavender	105.753	55.707
Tilgodehavender i alt	<u>1.146.052</u>	<u>293.946</u>
Likvide beholdninger	75.069	250.890
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.221.121</u></b>	<b><u>544.836</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.412.767</u></b>	<b><u>28.004.031</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.221.610	3.223.989
7 Overført resultat	-441.440	5.750.556
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.980.170</b>	<b>10.174.545</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	221.000	982.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>221.000</b>	<b>982.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.038.126	13.749.432
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.038.126	13.749.432
8 Gældsforpligtelser	93.000	291.000
Gæld til pengeinstitutter	641.930	1.322.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.472	120.033
Gæld til tilknyttede virksomheder	49.367	0
Selskabsskat	578.100	460.710
Anden gæld	1.671.252	877.903
Periodeafgrænsningsposter	18.350	25.879
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.173.471	3.098.054
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.211.597</b>	<b>16.847.486</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.412.767</b>	<b>28.004.031</b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	71.562	134.239
Andre omkostninger til social sikring	1.856	1.490
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>-42.144</u>	<u>14.436</u>
	<b><u>31.274</u></b>	<b><u>150.165</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	628.100	468.710
Årets regulering af udskudt skat	<u>-761.000</u>	<u>-12.000</u>
	<b><u>-132.900</u></b>	<b><u>456.710</u></b>

## Noter

	31/12 2018	31/12 2017
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	19.731.227	29.220.149
Tilgang i årets løb	0	1.750.386
Afgang i årets løb	-12.880.839	-11.239.308
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.850.388</b>	<b>19.731.227</b>
Regulering til dagsværdi primo	4.403.979	4.482.455
Årets regulering til dagsværdi	-217.741	1.267.587
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-3.166.590	-1.346.063
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>1.019.648</b>	<b>4.403.979</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.870.036</b>	<b>24.135.206</b>

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene korrigeret for skønnet tomgangsleje. Forventede omkostninger til drift og administration fratrækkes ligeledes på baggrund af et skøn.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør ved regnskabsårets udløb 5% for udlejningsejendomme beliggende i Odense og 6,25 for ejendomme beliggende i Svendborg. Ifølge markedsrapporter for 4. kvartal 2018 vurderes afkastkravet for lignende ejendomme i Odense til intervallet 4,0% - 4,75% og i Svendborg 5,25% - 6,50%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning. Reguleringen viser påvirkningen af egenkapitalen efter udskudt skat.

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,25	7.870.036	7.870.036	278.392
0,25	7.543.127	7.870.036	-254.989



## Noter

<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris primo			50.000	50.000
Tilgang i årets løb			50.000	50.000
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
Opskrivninger primo			2.179.274	2.179.274
Årets resultat			3.042.336	1.044.715
<b>Opskrivninger ultimo</b>			<b>5.221.610</b>	<b>3.223.989</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>5.321.610</b>	<b>3.323.989</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>				
		<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	
JVT Middelfartvej 128 ApS		Svendborg	100 %	
JVT Middelfartvej 114-116 ApS		Svendborg	100 %	
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo			1.200.000	1.200.000
			<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger primo			3.223.989	2.179.274
Resultatandel			1.997.621	1.044.715
			<b>5.221.610</b>	<b>3.223.989</b>
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo			5.750.556	4.129.368
Årets overførte overskud eller underskud			-6.191.996	1.621.188
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret			5.700.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret			-5.700.000	0
			<b>-441.440</b>	<b>5.750.556</b>
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>
	<b>første år</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>31/12 2018</b>	<b>31/12 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	93.000	4.418.000	5.131.126	14.040.430
	<b>93.000</b>	<b>4.418.000</b>	<b>5.131.126</b>	<b>14.040.430</b>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.200 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.870 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld der pr. 31. december 2018 udgør 0 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.226 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld der pr. 31. december 2018 udgør 642 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.644 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 656 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Nordtorp Vestergaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-970517845552  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 13:00:27  
Underskrevet med NemID

## Michael Nordtorp Vestergaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-970517845552  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 13:00:27  
Underskrevet med NemID

## Torben Tranberg Jensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1167829367562  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 14:44:46  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: be0fa5e8gpQx21789089

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).