

JVT Ejendomme ApS

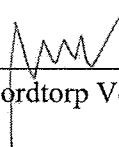
Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 36 70 67 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. 1. 2017



Michael Nordtorp Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 23. januar 2017

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 2016 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 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 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 23. januar 2017

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: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Nordtorp Vestergaard
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Bankforbindelser	Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg Danske Andelskassers Bank, Havnepladsen 3B, 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 6 udlejningsejendomme. Selskabet ejer i alt 10 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.

Årets samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på 3.124 t.kr. er indregnet i årets resultat. Der henvises til årsrapporten note 2 for yderligere oplysninger om opgørelsens dagsværdi.

Regnskabspraksis er endvidere ændret som følge af ændring af årsregnskabsloven. Der henvises til årsrapportens omtale af anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Prioritetsgæld, der knytter sig til investeringsejendomme, er hidtil målt til kursværdien på balancedagen. Med virkning fra 1. januar 2016 sker målingen i stedet til amortiseret kostpris. Ændringen har medført en korrektion af sidste års resultat på +206 t.kr. og en korrektion af sidste års egenkapital på +206 t.kr. Egenkapitalen primo i år er således korrigeret med +206 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 mellemværende med lejere.

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.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 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 sambeskattede 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 ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dat-ter- og associerede 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.

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 kildeskatte 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. Udskudt skat indregnes under udskudte skatteforpligtelser eller 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 låneoptagelsestidspunktet 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>	1/1 - 31/12 2016	8/4 - 31/12 2015
Bruttofortjeneste	1.552.040	323.438
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.124.164	1.358.291
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.525	-2.549
Driftsresultat	4.660.679	1.679.180
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.179.274	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.874	2.916
1 Øvrige finansielle omkostninger	-821.611	-250.596
Resultat før skat	6.043.216	1.431.500
Skat af årets resultat	-849.592	-316.482
Årets resultat	5.193.624	1.115.018
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.179.274	0
Overføres til overført resultat	3.014.350	1.115.018
Disponeret i alt	5.193.624	1.115.018

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	33.702.604	15.230.877
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.702.604</u>	<u>15.230.877</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.229.274	50.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.229.274</u>	<u>50.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>35.931.878</u>	<u>15.280.877</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.200	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	151.718	977.916
Andre tilgodehavender	<u>38.487</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>193.405</u>	<u>977.916</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>193.405</u>	<u>977.916</u>
Aktiver i alt	<u>36.125.283</u>	<u>16.258.793</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.179.274	0
6 Overført resultat	4.129.368	1.115.018
Egenkapital i alt	7.508.642	2.315.018
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	994.000	297.000
Hensatte forpligtelser i alt	994.000	297.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	21.173.110	10.556.069
Deposita	602.380	266.327
Anden gæld	0	394.053
Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.775.490	11.216.449
Kortfristet del af langfristet gæld	323.000	152.000
Gæld til pengeinstitutter	2.855.681	880.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser	226.862	18.000
Gæld til associerede virksomheder	1.358.917	710.500
Selskabsskat	152.592	19.482
Anden gæld	896.775	650.169
Periodeafgrænsningsposter	33.324	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.847.151	2.430.326
Gældsforpligtelser i alt	27.622.641	13.646.775
Passiver i alt	36.125.283	16.258.793

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 **Eventualposter**

Noter

	1/1 - 31/12 2016	8/4 - 31/12 2015
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	821.611	250.596
	821.611	250.596
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	13.872.586	0
Tilgang i årets løb	15.347.563	13.872.586
Kostpris ultimo	29.220.149	13.872.586
Regulering til dagsværdi primo	1.358.291	0
Årets regulering til dagsværdi	3.124.164	1.358.291
Regulering til dagsværdi ultimo	4.482.455	1.358.291
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.702.604	15.230.877

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.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør ved regnskabsårets udløb i intervallet 5,00% til 6,00% for ejendomme i Odense og 6,5% for ejendomme beliggende i Svendborg. Selskabets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi udgør derfor i regnskabsåret 3.124 t.kr.

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 egenkapital
-0,25	35.234.538	33.702.604	1.194.909
0,25	32.299.089	33.702.604	-1.094.741

Noter

	31/12 2016	31/12 2015	
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris primo	50.000	0	
Tilgang i årets løb	0	50.000	
Kostpris ultimo	50.000	50.000	
Årets resultat	2.179.274	0	
Nedskrivninger ultimo	2.179.274	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.229.274	50.000	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
JVT Middelfartvej 128 ApS, Svendborg	100 %	2.229.274	2.179.274
		2.229.274	2.179.274
4. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital primo	1.200.000	600.000	
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering 22/12 2015	0	600.000	
	1.200.000	1.200.000	
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Resultatandel	2.179.274	0	
	2.179.274	0	

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.115.018	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.014.350</u>	<u>1.115.018</u>
	<u>4.129.368</u>	<u>1.115.018</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	323.000	19.464.000	21.496.112	10.708.069
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>602.380</u>	<u>266.327</u>
	<u>323.000</u>	<u>19.464.000</u>	<u>22.098.492</u>	<u>10.974.396</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.906 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 33.703 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld der pr. 31. december 2016 udgør 108 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 15.475 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.540 t.kr. til sikkerhed for bankgæld der pr. 31. december 2016 udgør 2.747 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 14.178 t.kr.

Selskabet har tinglyst skadeløsbrev på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld der pr. 31. december 2016 udgør 2.747 t.kr. Skadeløsbrevet giver sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.050 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

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 estimeret maksimalt: 186 t.kr.