

## JVT Ejendomme ApS

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 36 70 67 08

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2021.

---

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 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. februar 2021

### 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 2020 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 17. februar 2021

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor  
mne26762

## 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>Dattervirksomheder</b>	JVT Rytterkasernen 1 ApS, Svendborg JVT Middelfartvej 114-116 ApS, Svendborg JVT Skt. Jørgens Gade 108-110 ApS, Svendborg
<b>Associeret virksomhed</b>	JVT Middelfartvej 128 ApS, Svendborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Selskabets hovedaktivitet har i året bestået i at eje andele i ejendomsselskaber.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -46.618 kr. mod 66.002 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 105.865 kr. mod 4.870.373 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på tilgodehavender.

### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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.

## 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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.



## Anvendt regnskabspraksis

---

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet 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".*

*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".*

### Gældsforpligtelser

*Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.*

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed 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 og associeret virksomhed.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed 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

JVT Ejendomme ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-46.618</b>	<b>66.002</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-86.295
1 Personaleomkostninger	0	26.074
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-5.499
<b>Driftsresultat</b>	<b>-46.618</b>	<b>282</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	44.546	4.983.333
Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed	101.881	76.376
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.926	22.990
Andre finansielle indtægter	0	1.596
Øvrige finansielle omkostninger	-14.870	-274.200
<b>Resultat før skat</b>	<b>94.865</b>	<b>4.810.377</b>
Skat af årets resultat	11.000	59.996
<b>Årets resultat</b>	<b>105.865</b>	<b>4.870.373</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-53.573	2.382.125
Overføres til overført resultat	159.438	2.488.248
<b>Disponeret i alt</b>	<b>105.865</b>	<b>4.870.373</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.491.580	10.407.034
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	658.582	756.701
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.150.162</u>	<u>11.163.735</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.150.162</u></b>	<b><u>11.163.735</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.029.117	902.620
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	69.133
Udskudte skatteaktiver	30.000	19.000
Tilgodehavende selskabsskat	153.156	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	74.844	0
Andre tilgodehavender	0	206.296
Tilgodehavender i alt	<u>1.287.117</u>	<u>1.197.049</u>
Likvide beholdninger	<u>137.238</u>	<u>46.779</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.424.355</u></b>	<b><u>1.243.828</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.574.517</u></b>	<b><u>12.407.563</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	1.200.000	1.200.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.550.162	7.603.735
7 Overført resultat	2.206.246	2.046.808
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.956.408</b>	<b>10.850.543</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	52.295
Gæld til tilknyttede virksomheder	125.066	0
Selskabsskat	0	58.004
Anden gæld	1.475.043	1.446.721
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.618.109	1.557.020
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.618.109</b>	<b>1.557.020</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.574.517</b>	<b>12.407.563</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	-27.856
Andre omkostninger til social sikring	0	1.782
	<b>0</b>	<b>-26.074</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	0	6.850.388
Afgang i årets løb	0	-6.850.388
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Regulering til dagsværdi primo	0	1.019.648
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-1.019.648
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	3.550.000	100.000
Tilgang i årets løb	40.000	3.500.000
Afgang i årets løb	0	-50.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.590.000</b>	<b>3.550.000</b>
Opskrivninger primo	6.857.034	5.221.610
Årets resultat	44.546	4.987.050
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-670.325
Årets tilbageførsler på afgang	0	-2.681.301
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.901.580</b>	<b>6.857.034</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.491.580</b>	<b>10.407.034</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
JVT Rytterkasernen 1 ApS	Svendborg	100 %
JVT Middelfartvej 114-116 ApS	Svendborg	100 %
JVT Skt. Jørgens Gade 108-110 ApS	Svendborg	100 %

## Noter

	31/12 2020	31/12 2019
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris primo	10.000	0
Tilgang i årets løb	0	10.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
Opskrivninger primo	746.701	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	101.881	76.376
Udbytte	-200.000	0
Opskrivning overført fra tilknyttet virksomhed	0	670.325
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>648.582</b>	<b>746.701</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>658.582</b>	<b>756.701</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
JVT Middelfartvej 128 ApS	Svendborg	20 %
<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	7.603.735	5.221.610
Resultatandel	-53.573	2.382.125
	<b>7.550.162</b>	<b>7.603.735</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.046.808	-441.440
Årets overførte overskud eller underskud	159.438	2.488.248
	<b>2.206.246</b>	<b>2.046.808</b>



## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet kaution for tilknyttede og associerede virksomheders mellemværende med pengeinstitut.

### 9. 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 0 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: 27-02-2021 kl.: 06:49:07  
Underskrevet med NemID

## Michael Nordtorp Vestergaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-970517845552  
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2021 kl.: 06:49:07  
Underskrevet med NemID

## Morten Heitmann

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1235460036696  
Tidspunkt for underskrift: 28-02-2021 kl.: 10:32:19  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: c9c4588fSWy241772069