

JVT Middelfartvej 128 ApS

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 37 16 51 58

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2020.

Michael Nordtorp Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for JVT Middelfartvej 128 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. februar 2020

Direktion

Michael Nordtorp Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JVT Middelfartvej 128 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JVT Middelfartvej 128 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 10. februar 2020

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Torben Tranberg Jensen

statsautoriseret revisor
mne7911

Selskabsoplysninger

Selskabet	JVT Middelfartvej 128 ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 37 16 51 58
	Stiftet: 16. oktober 2015
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Nordtorp Vestergaard
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Modervirksomhed	Heidi og Frank Thomsen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Selskabet ejer 4 ejerlejligheder beliggende i Odense V. Ejerlejlighederne er udlejet til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på 91 t.kr. er indregnet i årets resultat. Der henvises til årsrapportens note 3 for yderligere oplysninger om opgørelsen til dagsværdi.

Årets bruttofortjeneste udgør 683 t.kr. mod 503 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 382 t.kr. mod 128 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JVT Middelfartvej 128 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom 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 reklame, administration og tab på tilgodehavender.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendom 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 Middelfartvej 128 ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	682.504	503.405
Værdiregulering af investeringsejendomme	91.032	-115.369
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.495	-5.875
Driftsresultat	772.041	382.161
Andre finansielle indtægter	477	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-283.470	-217.098
Resultat før skat	489.048	165.063
2 Skat af årets resultat	-107.166	-37.426
Årets resultat	381.882	127.637
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	127.637
Disponeret fra overført resultat	-618.118	0
Disponeret i alt	381.882	127.637

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>13.317.179</u>	<u>13.226.147</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.317.179</u>	<u>13.226.147</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.317.179</u>	<u>13.226.147</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	49.367
Andre tilgodehavender	<u>12.539</u>	<u>503</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.539</u>	<u>49.870</u>
Likvide beholdninger	<u>928.478</u>	<u>135.891</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>941.017</u>	<u>185.761</u>
Aktiver i alt	<u>14.258.196</u>	<u>13.411.908</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	2.733.508	3.351.626
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Egenkapital i alt	3.783.508	3.401.626
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	808.000	779.000
Hensatte forpligtelser i alt	808.000	779.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.942.346	8.575.052
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.942.346	8.575.052
6 Kortfristet del af langfristet gæld	201.900	89.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	83.675
Selskabsskat	78.166	52.426
Anden gæld	434.276	366.541
Periodeafgrænsningsposter	0	63.888
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	724.342	656.230
Gældsforpligtelser i alt	9.666.688	9.231.282
Passiver i alt	14.258.196	13.411.908
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	3.090
Andre finansielle omkostninger	283.470	214.008
	283.470	217.098
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	78.166	52.426
Årets regulering af udskudt skat	29.000	-15.000
	107.166	37.426
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	9.748.042	9.748.042
Kostpris ultimo	9.748.042	9.748.042
Regulering til dagsværdi primo	3.478.105	3.593.474
Årets regulering til dagsværdi	91.032	-115.369
Regulering til dagsværdi ultimo	3.569.137	3.478.105
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.317.179	13.226.147

Ved opgørelse af afkastet for de 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 4,75% for ejendomme beliggende i Odense V. Ifølge markedsrapporter for 4. kvartal 2019 vurderes afkastkravet for lignende ejendomme i Odense til intervallet 4,00% - 4,75%.

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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	14.057.022	13.317.179	577.078
0,25	12.651.320	13.317.179	-519.370

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	50.000	50.000

5. Overført resultat

Overført resultat primo	3.351.626	3.223.989
Årets overførte overskud eller underskud	-618.118	127.637
	2.733.508	3.351.626

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.144.246	201.900	8.942.346	7.483.000
	9.144.246	201.900	8.942.346	7.483.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.229 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 13.317 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev 948 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13.317 t. kr

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår fra og med 1/1 2019 i den nationale sambeskatning med Heidi og Frank Thomsen Holding ApS, CVR-nr. 38273051 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Selskabet udtrådte pr. 31/12 2018 af sambeskatningen med JVT Ejendomme ApS og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

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: 19-02-2020 kl.: 12:49:49
Underskrevet med NemID

Michael Nordtorp Vestergaard

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-970517845552
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 12:49:49
Underskrevet med NemID

Torben Tranberg Jensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1167829367562
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2020 kl.: 12:58:27
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 54fea712utYS49956865