

## JVT Rytterkasernen 1 ApS

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 38 91 03 88

### Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. 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	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for JVT Rytterkasernen 1 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 1. februar 2021

### Direktion

Michael Nordtorp Vestergaard

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i JVT Rytterkasernen 1 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JVT Rytterkasernen 1 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 Etiske 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 1. februar 2021

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann

statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JVT Rytterkasernen 1 ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 38 91 03 88
	Stiftet: 5. september 2017
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Nordtorp Vestergaard
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Modervirksomhed</b>	JVT Ejendomme ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtede aktiviteter.

Selskabets drift omfatter ejendom med udlejning til beboelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 520.349 kr. mod -102.182 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -186.531 kr. mod 4.529.151 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Den samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på 16 t.kr. er indregnet i årets resultat. Der henvises til årsrapportens note 3 for yderligere oplysninger om opgørelsen til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JVT Rytterkasernen 1 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 investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

#### 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.

#### 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 mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### 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

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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. Ejendomme 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”.

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

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

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”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JVT Rytterkasernen 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme skatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

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

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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>520.349</b>	<b>-102.182</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	15.703	6.339.650
1 Personaleomkostninger	-79.159	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>456.893</b>	<b>6.237.468</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-695.873	-429.317
<b>Resultat før skat</b>	<b>-238.980</b>	<b>5.808.151</b>
Skat af årets resultat	52.449	-1.279.000
<b>Årets resultat</b>	<b>-186.531</b>	<b>4.529.151</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	4.529.151
Disponeret fra overført resultat	-186.531	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-186.531</b>	<b>4.529.151</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	28.482.919	28.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.482.919</u>	<u>28.500.000</u>
4 Deposita	2.250	2.250
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.250</u>	<u>2.250</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>28.485.169</u></b>	<b><u>28.502.250</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	125.066	0
Andre tilgodehavender	76.803	0
Tilgodehavender i alt	<u>201.869</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	465.779	39.568
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>667.648</u></b>	<b><u>39.568</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>29.152.817</u></b>	<b><u>28.541.818</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	3.500.000	3.500.000
6	Overført resultat	4.342.620	4.529.151
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.842.620</u></b>	<b><u>8.029.151</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.353.000	1.279.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.353.000</u></b>	<b><u>1.279.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	17.598.280	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	13.765.390
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>17.598.280</u>	<u>13.765.390</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	549.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	267.307	4.236.936
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.013.375	1.164.875
	Anden gæld	529.235	50.133
	Periodeafgrænsningsposter	0	16.333
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.358.917</u>	<u>5.468.277</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.957.197</u></b>	<b><u>19.233.667</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>29.152.817</u></b>	<b><u>28.541.818</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	78.480	0
Andre omkostninger til social sikring	679	0
	<u>79.159</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.490	19.091
Andre finansielle omkostninger	684.383	410.226
	<u>695.873</u>	<u>429.317</u>
<b>3. Investeringsjendomme</b>		
Kostpris primo	22.160.350	0
Tilgang i årets løb	0	22.160.350
Afgang i årets løb	-32.784	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>22.127.566</u>	<u>22.160.350</u>
Regulering til dagsværdi primo	6.339.650	0
Årets regulering til dagsværdi	15.703	6.339.650
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>6.355.353</u>	<u>6.339.650</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>28.482.919</u>	<u>28.500.000</u>

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

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i ejendommens belligenhed og stand og udgør 4,25%. Ifølge markedsrapport fra 4. kvartal 2020 vurderes afkastkravet for lignende ejendomme i Odense til 4% og for ejendomme med sekundær beliggenhed til 4,75%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhed: Hvis afkastkravet hæves med 25%-point, udgør kapitalværdien 26.901 t.kr. Hvis afkastkravet sænkes med 0,25%-point, udgør kapitalværdien 30.263 t.kr.

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Deposita</b>		
Kostpris primo	2.250	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.250</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>2.250</b></u>	<u><b>2.250</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>2.250</b></u>	<u><b>2.250</b></u>
De 2.250 kr. består af deposita til parkeringsplads.		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	3.500.000	2
Kontant kapitaludvidelse 21/2 2019	0	49.998
Kapitalforhøjelse 21/5 2019, apportindskud	0	2.383.509
Kontant kapitaludvidelse 11/6 2019	<u>0</u>	<u>1.066.491</u>
	<u><b>3.500.000</b></u>	<u><b>3.500.000</b></u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	4.529.151	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-186.531</u>	<u>4.529.151</u>
	<u><b>4.342.620</b></u>	<u><b>4.529.151</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.147.280	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-549.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>17.598.280</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.551.000</u>	<u>0</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.347 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 28.483 t.kr.		

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JVT Ejendomme ApS, CVR-nr. 36706708 som administrationsselskab 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.

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



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: 05-02-2021 kl.: 19:31:03  
Underskrevet med NemID

## Michael Nordtorp Vestergaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-970517845552  
Tidspunkt for underskrift: 05-02-2021 kl.: 19:31:03  
Underskrevet med NemID

## Morten Heitmann

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1235460036696  
Tidspunkt for underskrift: 06-02-2021 kl.: 09:36:51  
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: 5ce74315gYq241611944