

JVT Middelfartvej 114-116 ApS

Ramsherred 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 39 06 73 07

Årsrapport

2. november 2017 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2019.

Michael Nordtorp Vestergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 2. november 2017 - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. november 2017 - 31. december 2018 for JVT Middelfartvej 114-116 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 2. november 2017 - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. maj 2019

Direktion

Michael Nordtorp Vestergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i JVT Middelfartvej 114-116 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JVT Middelfartvej 114-116 ApS for regnskabsåret 2. november 2017 - 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 10. maj 2019

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Torben Tranberg Jensen

statsautoriseret revisor
mne7911

Selskabsoplysninger

Selskabet	JVT Middelfartvej 114-116 ApS Ramsherred 2 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 39 06 73 07
	Stiftet: 2. november 2017
	Regnskabsår: 2. november - 31. december
Direktion	Michael Nordtorp Vestergaard
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Modervirksomhed	JVT Ejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom. Selskabet har i året erhvervet en ejendom der er udlejet til beboelse og erhverv. Ejendommen er beliggende i Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er nyetableret, og der har i året været mange omkostninger i forbindelse med reovering af ejendommen. På baggrund heraf anses årets resultat for tilfredsstillende.

Årets samlede værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme på 2.472 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 Middelfartvej 114-116 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.

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 administration.

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.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	2/11 2017 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	150.102
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.472.180
Driftsresultat	2.622.282
1 Øvrige finansielle omkostninger	-224.298
Resultat før skat	2.397.984
2 Skat af årets resultat	-528.000
Årets resultat	1.869.984
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	1.869.984
Disponeret i alt	1.869.984

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>2/11 2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	8.710.007	0
Materielle anlægsaktiver i alt	8.710.007	0
Anlægsaktiver i alt	8.710.007	0
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	40.581	0
Tilgodehavender i alt	40.581	0
Likvide beholdninger	0	50.000
Omsætningsaktiver i alt	40.581	50.000
Aktiver i alt	8.750.588	50.000

Balance

Passiver		
Note	<u>31/12 2018</u>	<u>2/11 2017</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	1.869.984	0
Egenkapital i alt	<u>1.919.984</u>	<u>50.000</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	528.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>528.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.788.257	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.788.257	0
6 Gældsforpligtelser	81.000	0
Gæld til pengeinstitutter	182.490	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.476	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.040.299	0
Anden gæld	148.082	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.514.347	0
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.302.604</u>	<u>0</u>
Passiver i alt	<u>8.750.588</u>	<u>50.000</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2/11 2017 - 31/12 2018
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	25.500
Andre finansielle omkostninger	198.798
	<u>224.298</u>
2. Skat af årets resultat	
Årets regulering af udskudt skat	528.000
	<u>528.000</u>

Noter

	31/12 2018	2/11 2017
3. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	6.237.827	0
Kostpris 31. december 2018	6.237.827	0
Årets regulering til dagsværdi	2.472.180	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	2.472.180	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	8.710.007	0

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 6-7% for udlejningsejendomme beliggende i Odense. Ifølge markedsrapporter for 3. kvartal 2018 vurderes afkastkravet for lignende ejendomme i Odense til intervallet 4,0% - 5,0%.

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 ejendomsportefølge	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,25	9.129.450	8.710.007	327.166
0,25	8.328.078	8.710.007	-297.904

Noter

		31/12 2018	2/11 2017	
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 2. november 2017		50.000	50.000	
		50.000	50.000	
5. Overført resultat				
Årets overførte overskud eller underskud		1.869.984	0	
		1.869.984	0	
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 2/11 2017
Gæld til realkreditinstitutter	81.000	4.493.458	4.869.257	0
	81.000	4.493.458	4.869.257	0
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.974 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.710 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 8.710 kr.				
8. Eventualposter				
Eventualforpligtelser				
Ingen.				

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: 13-05-2019 kl.: 08:52:13
Underskrevet med NemID

Michael Nordtorp Vestergaard

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-970517845552
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2019 kl.: 08:52:13
Underskrevet med NemID

Torben Tranberg Jensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1167829367562
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2019 kl.: 09:18:47
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: 8fef3a95Ytsp21592321