

**Revision Sjælland**

Registreret Revisionsaktieselskab  
Stamholmen 175  
DK-2650 Hvidovre  
Telefon 36 88 50 50  
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk  
www.revision-sjaelland.dk  
CVR: 28 30 97 91

**Partnere**

Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Thomas Jørgensen  
Per Sleimann

***Investeringselskabet JVA ApS***  
***Søvej 19***  
***2791 Dragør***

***CVR-nr: 12 00 09 87***

***ÅRSRAPPORT***  
***1. maj 2018 - 30. april 2019***

(31. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. juli 2019

---

Dirigent  
Anne Helena N Bay Clausen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Investeringselskabet JVA ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 5. juli 2019

### **Direktion**

Anne Helena N Bay Clausen

### **Bestyrelse**

Anne Helena N Bay Clausen

Benjamin Frimann Lund

Tom Flemming Clausen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Investeringselskabet JVA ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringselskabet JVA ApS for perioden 1. maj 2018 - 30. april 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 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.

Hvidovre, den 5. juli 2019

**Revision Sjælland**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark  
Registreret revisor  
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Investeringsselskabet JVA ApS  
Søvej 19  
2791 Dragør

CVR-nr.: 12 00 09 87  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Bestyrelse** Anne Helena N Bay Clausen  
Benjamin Frimann Lund  
Tom Flemming Clausen

**Direktion** Anne Helena N Bay Clausen

**Pengeinstitut** Nordea  
Nicolai Eigttveds Gade 8  
1402 København K

**Revisor** Revision Sjælland  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Stamholmen 175, 2. sal  
2650 Hvidovre

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af værdipapirer og investering og udlejning af ejendomme.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Investeringselskabet JVA ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultater efter skat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	3.100 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	21 TDKK

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019

	2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-154.733</b>	<b>137.735</b>
Personaleomkostninger.....	-60.000	-30.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-16.361	-8.181
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-231.094</b>	<b>99.554</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	-166.254	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	49.999	122.415
Andre finansielle indtægter .....	203.500	0
Andre finansielle omkostninger.....	-140.695	-290.994
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-284.544</b>	<b>-69.025</b>
Skat af årets resultat.....	14.705	12.168
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-269.839</b>	<b>-56.857</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	105.800	103.400
Overført resultat.....	-375.639	-160.257
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-269.839</b>	<b>-56.857</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2019

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger .....	1.649.746	1.656.957
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	34.725	43.875
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.684.471</b>	<b>1.700.832</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	162.400	250.000
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.846.113	3.378.288
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.008.513</b>	<b>3.628.288</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.692.984</b>	<b>5.329.120</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	384.037	364.037
Andre tilgodehavender .....	67.390	38.404
Udskudt skatteaktiv .....	43.765	29.060
Periodeafgrænsningsposter .....	5.088	24.769
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>500.280</b>	<b>456.270</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>334.349</b>	<b>235.901</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>834.629</b>	<b>692.171</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.527.613</b>	<b>6.021.291</b>

BALANCE PR. 30. APRIL 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	4.237.035	4.612.674
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.362.035</b>	<b>4.737.674</b>
Prioritetsgæld.....	1.133.000	1.133.000
Selskabsskat.....	0	1
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.133.000</b>	<b>1.133.001</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.720	24.943
Selskabsskat.....	0	91.698
Anden gæld.....	9.161	31.905
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	699	2.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>32.579</b>	<b>150.616</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>1.165.578</b>	<b>1.283.617</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>5.527.613</b>	<b>6.021.291</b>

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

### **1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med Demarko ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### **2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK.1.133, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør TDKK 1.650.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Benjamin Frimann Lund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-050376772155

IP: 207.30.xxx.xxx

2019-07-05 14:31:06Z

NEM ID 

## Tom Flemming Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-464301862948

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-07-07 10:32:10Z

NEM ID 

## Anne Helena N Bay Clausen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-730848487451

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-07-08 07:16:19Z

NEM ID 

## Anne Helena N Bay Clausen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-730848487451

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-07-08 07:16:19Z

NEM ID 

## Ulrik Danmark

Godkendt revisor

På vegne af: Revision Sjælland, Registreret Revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:28309791-RID:71176762

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-07-09 06:15:11Z

NEM ID 

## Anne Helena N Bay Clausen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-730848487451

IP: 2.111.xxx.xxx

2019-07-20 12:19:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P88ZN-DLN4G-1F5NE-20HVF-CSDXL-5QDQ3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>