
J. V. N. Ejendomme ApS

Mellemvang 1-3, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 31 57 84 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/1 2017

Johnny Vejlebo Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for J. V. N. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 13. januar 2017

Direktion

Johnny Vejlebo Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i J. V. N. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J. V. N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 13. januar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

J. V. N. Ejendomme ApS
Mellemvang 1-3
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 57 84 50
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Regnskabsår: 9. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Johnny Vejlebo Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for J. V. N. Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg samt drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 577.744, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.035.227.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		1.507.155	1.797.767
Personaleomkostninger	1	-100.000	-100.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-175.281	-190.044
Resultat før finansielle poster		1.231.874	1.507.723
Finansielle indtægter	3	45.385	32.364
Finansielle omkostninger	4	-536.572	-589.701
Resultat før skat		740.687	950.386
Skat af årets resultat	5	-162.943	-196.964
Årets resultat		577.744	753.422

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		577.744	753.422
		577.744	753.422

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		14.128.703	14.303.984
Materielle anlægsaktiver	6	14.128.703	14.303.984
Anlægsaktiver		14.128.703	14.303.984
Andre tilgodehavender		1.586.609	1.233.842
Tilgodehavender		1.586.609	1.233.842
Likvide beholdninger		27.774	29.073
Omsætningsaktiver		1.614.383	1.262.915
Aktiver		15.743.086	15.566.899

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.910.227	2.462.583
Egenkapital		3.035.227	2.587.583
Hensættelse til udskudt skat	7	1.018.326	929.324
Hensatte forpligtelser		1.018.326	929.324
Gæld til realkreditinstitutter		7.545.888	8.200.528
Kreditinstitutter		2.833.856	2.667.061
Selskabsskat		37.246	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.416.990	10.867.589
Gæld til realkreditinstitutter	8	653.456	651.555
Anden gæld		619.087	530.848
Kortfristede gældsforpligtelser		1.272.543	1.182.403
Gældsforpligtelser		11.689.533	12.049.992
Passiver		15.743.086	15.566.899
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	2.462.583	2.587.583
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.667.061	2.667.061
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-2.833.856	-2.833.856
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	36.695	36.695
Årets resultat	0	577.744	577.744
Egenkapital 30. september	125.000	2.910.227	3.035.227

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Pensioner	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>175.281</u>	<u>190.044</u>
	<u>175.281</u>	<u>190.044</u>
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>45.385</u>	<u>32.364</u>
	<u>45.385</u>	<u>32.364</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>536.572</u>	<u>589.701</u>
	<u>536.572</u>	<u>589.701</u>

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	37.246	0
Årets udskudte skat	89.002	249.006
	126.248	249.006
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	162.943	196.964
Skat af egenkapitalbevægelser	-36.695	52.042
	126.248	249.006
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	162.951	223.341
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-8	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-17.577
Skat af urealiseret gevinst/tab på renteswap (ført direkte på egenkapitalen)	-36.695	52.042
Skat af tab ved salg af ejendom	0	-8.800
	126.248	249.006

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	<u>15.352.755</u>
Kostpris 30. september	<u>15.352.755</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.048.771
Årets afskrivninger	<u>175.281</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>1.224.052</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>14.128.703</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 13.200.000.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.018.326	934.919
Skattemæssigt underskud til fremførsel	<u>0</u>	<u>-5.595</u>
	<u>1.018.326</u>	<u>929.324</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.927.786	5.586.769
Mellem 1 og 5 år	2.618.102	2.613.759
Langfristet del	7.545.888	8.200.528
Inden for 1 år	653.456	651.555
	8.199.344	8.852.083
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	2.833.856	2.667.061
Langfristet del	2.833.856	2.667.061
Inden for 1 år	0	0
	2.833.856	2.667.061

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingkontrakter

Selskabet har indgået huslejekontrakter på markedsmæssige vilkår.

Sikkerhedsstillelser

For en del af realkreditgælden er der indgået en renteswap, hvor der modtages en variabel rente og betales en fast rente. Renteswap'en udløber ved udgangen af 2028 og overholder kravene til regnskabsmæssig sikring.

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for tredjemands mellemværende med pengeinstitut (Vejlebo & Winther ApS) samt uigenkaldelig tilbagetrædelseserklæring i det til enhver tid værende tilgodehavende hos selskabet til fordel for pengeinstituttet.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut er deponeret TDKK 24 af de likvide midler.

Herudover er der ikke afgivet sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. september 2016.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for J. V. N. Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes på tidspunktet for fakturering af lejeindtægten, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
----------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.