
J. V. N. Ejendomme ApS

Mellemvang 1-3, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2019/20

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 31 57 84 50

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/2 2021

Johnny Vejlebo Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 26. februar 2021

Direktion

Johnny Vejlebo Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i J. V. N. Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for J. V. N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 26. februar 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 31 57 84 50
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Regnskabsår: 13. regnskabsår
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Johnny Vejlebo Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på DKK 769.334, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på DKK 6.251.047.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		1.793.266	1.881.921
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-175.806	-175.806
Resultat før finansielle poster		1.617.460	1.706.115
Finansielle indtægter	2	30.980	40.524
Finansielle omkostninger	3	-650.337	-528.647
Resultat før skat		998.103	1.217.992
Skat af årets resultat	4	-228.769	-267.951
Årets resultat		769.334	950.041

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		769.334	950.041
		769.334	950.041

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		13.451.772	13.627.578
Materielle anlægsaktiver under udførelse		3.896.600	0
Materielle anlægsaktiver	5	17.348.372	13.627.578
Anlægsaktiver		17.348.372	13.627.578
Andre tilgodehavender		474.248	1.905.885
Tilgodehavender		474.248	1.905.885
Likvide beholdninger		6.225.540	68.098
Omsætningsaktiver		6.699.788	1.973.983
Aktiver		24.048.160	15.601.561

Balance 30. september

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.126.047	5.090.938
Egenkapital		6.251.047	5.215.938
Hensættelse til udskudt skat	6	1.337.102	1.273.986
Hensatte forpligtelser		1.337.102	1.273.986
Gæld til realkreditinstitutter		12.747.616	5.549.830
Kreditinstitutter		0	1.916.031
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		240.614	177.144
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.988.230	7.643.005
Gæld til realkreditinstitutter	7	632.533	675.161
Kreditinstitutter	7	26.432	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		308.803	75.608
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	7	177.144	140.294
Deposita	7	451.645	451.984
Anden gæld		1.875.224	125.585
Kortfristede gældsforpligtelser		3.471.781	1.468.632
Gældsforpligtelser		16.460.011	9.111.637
Passiver		24.048.160	15.601.561
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	125.000	5.090.938	5.215.938
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	1.916.031	1.916.031
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ved indfrielse	0	-1.575.295	-1.575.295
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-74.961	-74.961
Årets resultat	<u>0</u>	<u>769.334</u>	<u>769.334</u>
Egenkapital 30. september	<u>125.000</u>	<u>6.126.047</u>	<u>6.251.047</u>

Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	175.806	175.806
	175.806	175.806
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	30.980	40.524
	30.980	40.524
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.162	0
Andre finansielle omkostninger	645.175	528.647
	650.337	528.647
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	240.614	177.144
Årets udskudte skat	63.116	83.292
	303.730	260.436
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	228.769	267.951
Skat af egenkapitalbevægelser	74.961	-7.515
	303.730	260.436
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	219.583	267.958
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	9.186	-7
Skat af gevinst/tab på renteswap (ført direkte på egenkapitalen)	74.961	-7.515
	303.730	260.436

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	15.379.005	0
Tilgang i årets løb	0	3.896.600
Kostpris 30. september	<u>15.379.005</u>	<u>3.896.600</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.751.427	0
Årets afskrivninger	175.806	0
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>1.927.233</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>13.451.772</u>	<u>3.896.600</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	

6 Hensættelse til udskudt skat

	2020	2019
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	1.357.278	1.273.986
Låneomkostninger	-20.176	0
	<u>1.337.102</u>	<u>1.273.986</u>

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

Noter til årsregnskabet

7 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:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.173.421	2.895.263
Mellem 1 og 5 år	2.574.195	2.654.567
Langfristet del	12.747.616	5.549.830
Inden for 1 år	632.533	675.161
	13.380.149	6.224.991
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	1.916.031
Langfristet del	0	1.916.031
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	26.432	0
	26.432	1.916.031
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	240.614	177.144
Langfristet del	240.614	177.144
Inden for 1 år	177.144	140.294
	417.758	317.438

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>13.117.023</u>	<u>9.328.673</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:		
Indestående i pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>24.441</u>
Til sikkerhed for Vejlebo & Larsen ApS mellemværende med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>13.117.023</u>	<u>0</u>

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for Vejlebo & Larsen ApS mellemværende med pengeinstitut.

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Johnny Vejlebo Nielsen, Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kilde-skatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kilde-skatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet uigenkaldelig tilbagetrædelseserklæring i det til enhver tid værende tilgodehavende hos Vejlebo & Larsen ApS til fordel for pengeinstitut.

Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. september 2020.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. V. N. Ejendomme ApS for 2019/20 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 2019/20 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.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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:

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

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 obli-

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gationslån 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.