

JV Ejendom ApS

Holløsevej 19

Nr. Jernløse

4420 Regstrup

CVR-nr. 31 94 56 90

Årsrapport for 2016

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. februar 2017

Verner Johannessen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for JV Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Jernløse, den 19. februar 2017

Direktion

Verner Johannessen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

JV Ejendom ApS
Holløsevej 19
Nr. Jernløse
4420 Regstrup

CVR-nr.: 31 94 56 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 16. januar 2009
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemsted: Holbæk

Direktion

Verner Johannessen, direktør

Pengeinstitut

Nordea Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JV Ejendom ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		92.534	89.503
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		92.534	89.503
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-3.112</u>	<u>-3.112</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		89.422	86.391
Resultat før finansielle poster		89.422	86.391
Finansielle omkostninger	1	<u>-76.954</u>	<u>-76.771</u>
Resultat før skat		12.468	9.620
Skat af årets resultat	2	<u>94</u>	<u>-2.458</u>
Årets resultat		<u>12.562</u>	<u>7.162</u>
Overført resultat		<u>12.562</u>	<u>7.162</u>
		<u>12.562</u>	<u>7.162</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	7.939.002	8.084.421
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>15.542</u>	<u>18.654</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.954.544</u>	<u>8.103.075</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.954.544</u>	<u>8.103.075</u>
Likvide beholdninger		<u>230.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>230.000</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.184.544</u></u>	<u><u>8.103.075</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		127.000	127.000
Overkurs ved emission		2.599.000	2.599.000
Overført resultat		<u>-15.301</u>	<u>-27.863</u>
Egenkapital	4	<u>2.710.699</u>	<u>2.698.137</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>723</u>	<u>2.071</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>723</u>	<u>2.071</u>
Gæld til realkreditinstitutter		980.099	1.032.546
Gæld til associerede virksomheder		193.352	189.900
Anden gæld		<u>3.055.128</u>	<u>3.000.865</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>4.228.579</u>	<u>4.223.311</u>
Banker		736.036	691.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.659	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		315.962	301.566
Selskabsskat		1.297	2.333
Anden gæld		<u>145.589</u>	<u>183.721</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.244.543</u>	<u>1.179.556</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.473.122</u>	<u>5.402.867</u>
Passiver i alt		<u>8.184.544</u>	<u>8.103.075</u>
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.063	11.519
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	3.452	3.452
Andre finansielle omkostninger	61.439	61.700
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>100</u>
	<u>76.954</u>	<u>76.771</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.254	2.233
Årets udskudte skat	<u>-1.348</u>	<u>225</u>
	<u>-94</u>	<u>2.458</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsej	Andre anlæg,
	endomme	driftsmateriel
	<u></u>	og inventar
Kostpris 1. januar 2016	8.084.421	31.102
Tilgang i årets løb	60.512	0
Afgang i årets løb	<u>-205.931</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>7.939.002</u>	<u>31.102</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	12.448
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>3.112</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>15.560</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>7.939.002</u>	<u>15.542</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	127.000	2.599.000	-27.863	2.698.137
Årets resultat	0	0	12.562	12.562
Egenkapital 31. december 2016	127.000	2.599.000	-15.301	2.710.699

Selskabskapitalen specificerer sig således:

420 a-anparter á kr. 100	42.000
840 b-anparter á kr. 100	84.000
10 c-anparter á kr. 100	1.000
	127.000

C anparter har ret til forlodsudbytte. Øvrige anparter er tillagt særlige rettigheder vedrørende stemmeandel.

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med finansiering og investering samt dermed beslægtet virksomhed.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve ovenstående grunde og bygninger.