

JV Ejendom ApS

Holløsevej 19

Nr. Jernløse

4420 Regstrup

CVR-nr. 31 94 56 90

Årsrapport for 2015

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2016

Poul Johannessen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	7
Balance pr. 31. december 2015	8
Noter til årsrapporten	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Jernløse, den 31. maj 2016

Direktion

Verner Johannessen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

JV Ejendom ApS
Holløsevej 19
Nr. Jernløse
4420 Regstrup

CVR-nr.: 31 94 56 90
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 16. januar 2009
Regnskabsår: 7. regnskabsår
Hjemsted: Holbæk

Direktion

Verner Johannessen, direktør

Pengeinstitut

Nordea Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JV Ejendom ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 låneoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		89.503	111.075
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		89.503	111.075
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-3.112</u>	<u>-3.112</u>
Resultat før finansielle poster		86.391	107.963
Finansielle omkostninger	1	<u>-76.771</u>	<u>-77.717</u>
Resultat før skat		9.620	30.246
Skat af årets resultat	2	<u>-2.458</u>	<u>-7.235</u>
Årets resultat		<u>7.162</u>	<u>23.011</u>
Overført overskud		<u>7.162</u>	<u>23.011</u>
		<u>7.162</u>	<u>23.011</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	8.084.421	8.030.162
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>18.654</u>	<u>21.766</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>8.103.075</u>	<u>8.051.928</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.103.075</u>	<u>8.051.928</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.103.075</u></u>	<u><u>8.051.928</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		127.000	127.000
Overkurs ved emission		2.599.000	2.599.000
Overført resultat		<u>-27.863</u>	<u>-35.081</u>
Egenkapital	5	<u>2.698.137</u>	<u>2.690.919</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.071</u>	<u>1.902</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.071</u>	<u>1.902</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.032.546	1.083.434
Gæld til associerede virksomheder		189.900	186.448
Anden gæld		<u>3.184.586</u>	<u>3.172.725</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>4.407.032</u>	<u>4.442.607</u>
Kreditinstitutter		691.936	630.722
Gæld til tilknyttede virksomheder		301.566	267.538
Selskabsskat		2.333	7.509
Anden gæld		<u>0</u>	<u>10.731</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>995.835</u>	<u>916.500</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.402.867</u>	<u>5.359.107</u>
Passiver i alt		<u>8.103.075</u>	<u>8.051.928</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	11.519	15.257
Andre finansielle omkostninger	<u>65.252</u>	<u>62.460</u>
	<u>76.771</u>	<u>77.717</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.233	7.179
Årets udskudte skat	<u>225</u>	<u>56</u>
	<u>2.458</u>	<u>7.235</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015		8.030.159
Tilgang i årets løb		<u>54.262</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>8.084.421</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>8.084.421</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	31.102
Kostpris 31. december 2015	31.102
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	9.336
Årets afskrivninger	3.112
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	12.448
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>18.654</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	127.000	2.599.000	-35.025	2.690.975
Årets resultat	0	0	7.162	7.162
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>127.000</u></u>	<u><u>2.599.000</u></u>	<u><u>-27.863</u></u>	<u><u>2.698.137</u></u>

Noter til årsrapporten

Selskabskapitalen specificerer sig således:

420 a-anparter a kr. 100	42.000
840 b-anparter a kr. 100	84.000
10 c-anparter a kr. 100	1.000
	<u>127.000</u>

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	127.000	127.000	127.000	127.000	126.000
Tilgang i året	0	0	0	0	1.000
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2015	127.000	127.000	127.000	127.000	127.000

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.

7 Hovedaktivitet

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