

JV Ejendom ApS

**Guldhalevej 19
4300 Holbæk**

CVR-nr. 31 94 56 90

**Årsrapport for 2018
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. maj 2019

Poul Johannessen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 10. januar 2019

Direktion

Poul Johannessen

Selskabsoplysninger

Selskabet

JV Ejendom ApS
Guldhalevej 19
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 94 56 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 16. januar 2009

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Holbæk

Direktion

Poul Johannessen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JV Ejendom ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

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. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		26.635	83.677
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		26.635	83.677
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-12.430</u>	<u>-3.112</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		14.205	80.565
Resultat før finansielle poster		14.205	80.565
Finansielle omkostninger	1	<u>-14.051</u>	<u>-50.193</u>
Resultat før skat		154	30.372
Skat af årets resultat	2	<u>-37</u>	<u>-9.360</u>
Årets resultat		<u>117</u>	<u>21.012</u>
Overført resultat		<u>117</u>	<u>21.012</u>
		<u>117</u>	<u>21.012</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.315.824	5.505.792
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>0</u>	<u>12.430</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.315.824</u>	<u>5.518.222</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.315.824</u>	<u>5.518.222</u>
Andre tilgodehavender		<u>44.204</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>44.204</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>320.619</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>364.823</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>4.680.647</u>	<u>5.518.222</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		5.828	5.711
Egenkapital	4	<u>131.828</u>	<u>131.711</u>
Hensættelse til udskudt skat		0	2.735
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>2.735</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	926.465
Gæld til associerede virksomheder		200.256	196.804
Anden gæld		2.967.652	3.049.390
Langfristede gældsforpligtelser		<u>3.167.908</u>	<u>4.172.659</u>
Banker		0	12.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		224.381	78.039
Selskabsskat		2.850	7.348
Anden gæld		1.147.430	1.107.430
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.380.911</u>	<u>1.211.117</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.548.819</u>	<u>5.383.776</u>
Passiver i alt		<u>4.680.647</u>	<u>5.518.222</u>
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.994	16.842
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	3.452	3.452
Andre finansielle omkostninger	7.527	29.899
Rentetillæg selskabsskat	78	0
	<u>14.051</u>	<u>50.193</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.772	7.348
Årets udskudte skat	-2.735	2.012
	<u>37</u>	<u>9.360</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsej endomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	5.494.340	31.102
Tilgang i årets løb	576.396	0
Afgang i årets løb	-1.754.912	0
Kostpris 31. december 2018	<u>4.315.824</u>	<u>31.102</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	18.672
Årets afskrivninger	0	12.430
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>0</u>	<u>31.102</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.315.824</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	126.000	5.711	131.711
Årets resultat	0	117	117
Egenkapital 31. december 2018	126.000	5.828	131.828

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
420 a-anparter á kr. 100	42.000
840 b-anparter á kr. 100	84.000
	126.000

5 Hovedaktivitet

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 625.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.