

# **JV Ejendom ApS**

**Guldhalevej 19  
4300 Holbæk**

**CVR-nr. 31 94 56 90**

**Årsrapport for 2020  
(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. maj 2021

---

Keld Johannessen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 8. maj 2021

### **Direktion**

Keld Johannessen

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JV Ejendom ApS  
Guldhalevej 19  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 94 56 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 16. januar 2009

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Holbæk

### Direktion

Keld Johannessen

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JV Ejendom ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

### **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 finansielle aktiver og forpligtelser 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. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### ***Ejendom***

Ejendommen 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 grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

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

Restværdi: 100%

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdning er består af kostpris for byggemodnede parcelhusgrunde til salg.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>461.277</b>	<b>22.482</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>461.277</b>	<b>22.482</b>
Andre driftsomkostninger		-84.847	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>376.430</b>	<b>22.482</b>
Finansielle indtægter		125	0
Finansielle omkostninger	1	-155.625	-21.649
<b>Resultat før skat</b>		<b>220.930</b>	<b>833</b>
Skat af årets resultat	2	-54.546	-176
<b>Årets resultat</b>		<b><u>166.384</u></b>	<b><u>657</u></b>
Overført resultat		166.384	657
		<b><u>166.384</u></b>	<b><u>657</u></b>



## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	<u>1.804.224</u>	<u>4.381.538</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.804.224</u></b>	<b><u>4.381.538</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.804.224</u></b>	<b><u>4.381.538</u></b>
Byggemodnede grunde til salg		<u>2.457.484</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>2.457.484</u></b>	<b><u>0</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.465.821	0
Andre tilgodehavender		256.895	8.333
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>125.248</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.847.964</u></b>	<b><u>8.333</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>29.572</u></b>	<b><u>303.868</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.335.020</u></b>	<b><u>312.201</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>6.139.244</u></b>	<b><u>4.693.739</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		<u>172.669</u>	<u>6.285</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>298.669</u></b>	<b><u>132.285</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>179.669</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>179.669</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		596.000	0
Gæld til associerede virksomheder		403.708	203.708
Anden gæld		<u>2.271.213</u>	<u>3.021.915</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.270.921</u></b>	<b><u>3.225.623</u></b>
Banker		347.896	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.893.674	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		105.246	234.107
Gæld til associerede virksomheder		4.556	0
Selskabsskat		0	176
Anden gæld		<u>38.613</u>	<u>1.095.298</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.389.985</u></b>	<b><u>1.335.831</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.660.906</u></b>	<b><u>4.561.454</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.139.244</u></b>	<b><u>4.693.739</u></b>
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	126.000	6.285	132.285
Årets resultat	0	166.384	166.384
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>126.000</b>	<b>172.669</b>	<b>298.669</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.963	6.776
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	4.556	3.452
Andre finansielle omkostninger	<u>144.106</u>	<u>11.421</u>
	<b><u>155.625</u></b>	<b><u>21.649</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-125.123	176
Årets udskudte skat	<u>179.669</u>	<u>0</u>
	<b><u>54.546</u></b>	<b><u>176</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Investeringsej</u>
		endomme
Kostpris 1. januar 2020		4.381.538
Afgang i årets løb		<u>-2.577.314</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>1.804.224</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<b><u>1.804.224</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
420 a-anparter á kr. 100	42.000
840 b-anparter á kr. 100	<u>84.000</u>
	<u><b>126.000</b></u>

### 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.2.500.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.