

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

JANUARVEJ 42 ApS

**Harevej 34
6760 Ribe**

**ÅRSRAPPORT
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/6 2022

Torben Nielsen
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 34 73 84 32

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for JANUARVEJ 42 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 30/6 2022

Direktion

Torben Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JANUARVEJ 42 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JANUARVEJ 42 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ebeltoft, den 30/6 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Diana Poulsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne35437

Selskabsoplysninger

Selskabet	JANUARVEJ 42 ApS Harevej 34 6760 Ribe
	CVR-nr: 34 73 84 32
	Stiftet: 7. november 2012
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Nielsen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Østeralle 8 8400 Ebeltøft

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse og udlejning af fast ejendom, serviceydelser og enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 153.567.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.475.839 og en egenkapital på kr. 1.202.287.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for JANUARVEJ 42 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med, levering finder sted.

Nettoomsætning i forbindelse med huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger og varekøb

Ejendommenes driftsomkostninger og varekøb omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og varekøb.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 TBCV Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2021	2020
BRUTTORESULTAT	382.061	230.026
1 Personaleomkostninger	-137.089	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	244.972	230.026
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-17.590	62.201
DRIFTSRESULTAT	227.382	292.227
Andre finansielle indtægter	1.327	77
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	380	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-609
Andre finansielle omkostninger	-32.173	-35.455
RESULTAT FØR SKAT	196.916	256.240
Skat af årets resultat	-43.349	-56.471
ÅRETS RESULTAT	153.567	199.769
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	153.567	199.769
DISPONERET I ALT	153.567	199.769

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2021	2020
2 Investeringsejendomme	3.286.000	3.288.000
Materielle anlægsaktiver	3.286.000	3.288.000
ANLÆGSAKTIVER	3.286.000	3.288.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	38.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.284	2.146
Andre tilgodehavender	35.631	5.077
Tilgodehavender	43.915	46.053
Likvide beholdninger	145.924	76.636
OMSÆTNINGSAKTIVER	189.839	122.689
AKTIVER	3.475.839	3.410.689

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat	1.122.287	968.720
EGENKAPITAL	1.202.287	1.048.720
Hensættelse til udskudt skat	120.865	124.734
HENSATTE FORPLIGTELSER	120.865	124.734
Prioritetsgæld	1.647.781	1.754.785
Modtagne forudbetalinger fra kunder	153.665	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	147.946	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.949.392	1.754.785
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	107.000	110.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	98.680
Selskabsskat	47.218	42.787
Anden gæld	24.077	38.981
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	192.002
Kortfristede gældsforpligtelser	203.295	482.450
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.152.687	2.237.235
PASSIVER	3.475.839	3.410.689

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §38
 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger primo	0	504.776
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0	-504.776
Reserve for opskrivninger ultimo	0	0
Overført resultat, primo	968.720	264.175
Årets resultat	153.567	199.769
Overførsel reserve for opskrivninger	0	504.776
Overført resultat ultimo	1.122.287	968.720
EGENKAPITAL	1.202.287	1.048.720

Noter

	2021	2020
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	0
Lønninger	133.932	0
Andre omkostninger til social sikring	3.157	0
	<hr/> 137.089 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>

Noter

	Investering- sejendom- me
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021	2.721.023
Årets tilgang	15.590
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	2.736.613
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2021	566.977
Afgang	-17.590
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	549.387
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.286.000
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31/12 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 164 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 5 %, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på kr. 3.286.000

Følsomhed ved ændring i afkastkrav	-0,25 %	Basis	0,25 %
Afkastprocent	4,75 %	5,00 %	5,25%
Dagsværdi	3.458.947	3.286.000	3.129.524
Ændring i dagsværdi	155.357	0	174.066

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.864.784	1.754.781	107.000	1.319.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	153.665	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	147.946	0	0
	1.864.784	2.056.392	107.000	1.319.300

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §38 Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme		3.286.000	3.288.000
		3.286.000	3.288.000

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme		0	62.201
		0	62.201

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendomme		-17.590	0
		-17.590	0

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet, TBCV Holding ApS (cvr.nr. 34738270) som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengesinstitutter og realkreditinstitutter er der pr. 31. december 2021 afgivet pant på nom. kr. 2.374.000 i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 3.286.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-248507765187

IP: 154.129.xxx.xxx

2022-07-06 05:46:27 UTC

NEM ID 

Diana Poulsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivni...

Serienummer: CVR:38751646-RID:44655481

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-07-06 06:17:03 UTC

NEM ID 

Torben Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-248507765187

IP: 154.135.xxx.xxx

2022-07-07 11:53:44 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LANPU-BBB05-8IA8P-IOBCM-O3GPO-EAVG3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>