

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**JANUARVEJ 42 ApS**

**Harevej 34  
6760 Ribe**

**ÅRSRAPPORT  
2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8/6 2021

---

Dirigent, Torben Nielsen

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 2020

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 2020 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 8/6 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Risskov, den 8/6 2021

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Tonny Løbner  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne28824

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JANUARVEJ 42 ApS Harevej 34 6760 Ribe
	CVR-nr: 34 73 84 32
	Stiftet: 7. november 2012
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Nielsen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 199.769.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.410.689 og en egenkapital på kr. 1.048.720.

### 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 2020 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

Regnskabet 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

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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. 14.100 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.

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

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>230.026</b>	<b>158.008</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>230.026</b>	<b>158.008</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	62.201	-7.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>292.227</b>	<b>151.008</b>
Andre finansielle indtægter	77	120
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-609	0
Andre finansielle omkostninger	-35.455	-34.566
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>256.240</b>	<b>116.562</b>
Skat af årets resultat	-56.471	-25.418
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>199.769</b>	<b>91.144</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	-7.000
Overført resultat	199.769	98.144
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>199.769</b>	<b>91.144</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2020	2019
Investeringsejendomme	3.288.000	3.217.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.288.000</b>	<b>3.217.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.288.000</b>	<b>3.217.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.830	2.939
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.146	0
Andre tilgodehavender	5.077	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>46.053</b>	<b>2.939</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>76.636</b>	<b>36.700</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>122.689</b>	<b>39.639</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.410.689</b>	<b>3.256.639</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2020	2019
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	0	504.776
Overført resultat	968.720	264.175
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.048.720</b>	<b>848.951</b>
Hensættelse til udskudt skat	124.734	111.050
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>124.734</b>	<b>111.050</b>
Prioritetsgæld	1.754.785	1.867.419
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.754.785</b>	<b>1.867.419</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	110.000	105.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	98.680	102.615
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	22.307
Selskabsskat	42.787	27.368
Anden gæld	38.981	3.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	192.002	168.929
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>482.450</b>	<b>429.219</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.237.235</b>	<b>2.296.638</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.410.689</b>	<b>3.256.639</b>

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

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Reserve for opskrivninger primo	504.776	511.776
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-504.776	-7.000
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>504.776</b>
Overført resultat, primo	264.175	166.031
Årets resultat	199.769	98.144
Overførsel reserve for opskrivninger	504.776	0
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>968.720</b>	<b>264.175</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.048.720</b>	<b>848.951</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	1.972.419	1.864.785	110.000	1.402.000
	<b>1.972.419</b>	<b>1.864.785</b>	<b>110.000</b>	<b>1.402.000</b>
<b>2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §38</b>				
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>				
Investeringsejendomme			3.288.000	3.217.000
			<b>3.288.000</b>	<b>3.217.000</b>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Investeringsejendomme			62.201	-7.000
			<b>62.201</b>	<b>-7.000</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet, TBCV Holding ApS (cvr.nr. 34738270) som administrationselskab 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.				
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for mellemværende med pengesinstitutter og realkreditinstitutter er der afgivet pant på nom. kr. 2.374.000 i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 3.288.000.				

# PENNEO

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

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

## Torben Nielsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-248507765187

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-06-15 09:25:31Z

NEM ID 

## Tonny Løbner

Statsautoriseret revisor

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

Serienummer: CVR:38751646-RID:32050672

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-06-15 09:26:06Z

NEM ID 

## Torben Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-248507765187

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-06-18 10:30:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E3KTK-PJSVT-Y6802-PW3JK-TX8L3-FHHHC

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](mailto: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>