

## **J.V.N. Ejendomme ApS**

Mellemvang 1, 4300 Holbæk

**CVR-nr. 31 57 84 50**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2024 til 30. september 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

---

Johnny Vejlebo Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for J.V.N. Ejendomme 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. marts 2026

### Direktion

Johnny Vejlebo Nielsen

 bakertilly

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i J.V.N. Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.V.N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. marts 2026

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Sadolin Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne33281



## Selskabsoplysninger

Selskabet J.V.N. Ejendomme ApS  
Mellempvang 1  
4300 Holbæk  
CVR-nr.: 31578450  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Stiftet: 30. juni 2008  
Hjemsted: Holbæk

Direktion Johnny Vejlebo Nielsen

Revision Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 35257691  
Poul Bundgaards Vej 1, 1.  
2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg samt drift og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 1.689.448, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 12.445.062.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet vurderer, at dets kapitalberedskab er tilstrækkeligt. Den kortfristede gæld forventes dækket af den løbende indtjening, som genereres fra selskabets drift. Ledelsen vurderer derfor, at selskabet har tilstrækkelige likvide ressourcer til at opfylde sine forpligtelser efterhånden som de forfalder.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.211.619</b>	<b>2.118.784</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-270.497</u>	<u>-280.388</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.941.122</b>	<b>1.838.396</b>
Finansielle indtægter	1	505.772	422.425
Finansielle omkostninger	2	<u>-280.937</u>	<u>-280.089</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.165.957</b>	<b>1.980.732</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-476.509</u>	<u>-435.753</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.689.448</u></b>	<b><u>1.544.979</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.689.448</u>	<u>1.544.979</u>
		<b><u>1.689.448</u></b>	<b><u>1.544.979</u></b>

## Balance 30. september

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	17.360.886	17.641.343
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	134.960	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.495.846</b>	<b>17.641.343</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		9.658.014	7.544.008
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>9.658.014</b>	<b>7.544.008</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.153.860</b>	<b>25.185.351</b>
Likvide beholdninger		0	58.845
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>58.845</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>27.153.860</b>	<b>25.244.196</b>

## Balance 30. september

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		12.320.062	10.630.614
<b>Egenkapital</b>		<b>12.445.062</b>	<b>10.755.614</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.876.600	1.804.165
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.876.600</b>	<b>1.804.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.111.409	8.672.187
Selskabsskat		404.074	346.412
Deposita		971.820	971.820
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>9.487.303</b>	<b>9.990.419</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	557.920	551.229
Banker		134.788	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.771.978	1.589.606
Selskabsskat		593.340	246.928
Anden gæld		124.235	143.601
Deposita		162.634	162.634
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.344.895</b>	<b>2.693.998</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.832.198</b>	<b>12.684.417</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>27.153.860</b>	<b>25.244.196</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. oktober	125.000	10.630.614	10.755.614
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.689.448</u>	<u>1.689.448</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>12.320.062</u></b>	<b><u>12.445.062</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	505.736	422.425
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	<u>36</u>	<u>0</u>
	<b><u>505.772</u></b>	<b><u>422.425</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	49.211	0
Andre finansielle omkostninger	<u>231.726</u>	<u>280.089</u>
	<b><u>280.937</u></b>	<b><u>280.089</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	404.074	346.412
Årets udskudte skat	<u>72.435</u>	<u>89.341</u>
	<b><u>476.509</u></b>	<b><u>435.753</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. oktober	20.494.232	134.960
Tilgang i årets løb	<u>125.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>20.619.232</u>	<u>134.960</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	2.980.657	0
Årets afskrivninger	279.945	0
Årets tilbageførslers af tidligere års afskrivninger	<u>-2.256</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>3.258.346</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>17.360.886</u></b>	<b><u>134.960</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. oktober	30. september	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.223.416	8.669.329	557.920	5.840.864
Selskabsskat	346.412	404.074	0	0
Deposita	<u>971.820</u>	<u>971.820</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>10.541.648</u></b>	<b><u>10.045.223</u></b>	<b><u>557.920</u></b>	<b><u>5.840.864</u></b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Johnny Vejlebo Nielsen, Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Johnny Vejlebo Nielsen, Holding ApS.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.223, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 17.235.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.V.N. Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes på tidspunktet for fakturering af lejeindtægten, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 samt kurstab på realkreditgæld.

### 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

Grunde og bygninger, 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. 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid	Restværdi
----------	-----------

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger 50 år 30 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.