

---

# **JANUARVEJ 42 ApS**

**CVR-nr.: 34738432**

Harevej 34  
6760 Ribe

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**17/07/2023**

**Torben Nielsen**  
**Dirigent**



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**    JANUARVEJ 42 ApS  
Harevej 34  
6760 Ribe

CVR-nr.:            34738432  
Regnskabsår:    01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for JANUARVEJ 42 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ribe, den 11/07/2023

### **Direktion**

Torben Nielsen

# 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. 59.926.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 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 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.

### Ejendommens driftsomkostninger og varekøb

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

### 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**

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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. 31.000 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.

**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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>231.644</b>	<b>382.061</b>
Personaleomkostninger	1	-227	-137.089
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>231.417</b>	<b>244.972</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-17.590
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	380
Andre finansielle indtægter		0	1.327
Andre finansielle omkostninger		-154.356	-32.173
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>77.061</b>	<b>196.916</b>
Skat af årets resultat		-17.135	-43.349
<b>Årets resultat</b>		<b>59.926</b>	<b>153.567</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		59.926	153.567
<b>I alt</b>		<b>59.926</b>	<b>153.567</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		6.231.000	3.286.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.231.000</b>	<b>3.286.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.231.000</b>	<b>3.286.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.200	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.705	8.284
Tilgodehavender moms og afgifter		31.955	0
Andre tilgodehavender		5.681	35.631
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>47.541</b>	<b>43.915</b>
Likvide beholdninger		0	145.924
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>47.541</b>	<b>189.839</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.278.541</b>	<b>3.475.839</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.182.213	1.122.287
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.262.213</b>	<b>1.202.287</b>
Hensættelse til udskudt skat		120.865	120.865
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>120.865</b>	<b>120.865</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.502.548	1.647.781
Gæld til banker		891.823	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		156.953	147.946
Deposita		132.410	153.665
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.683.734</b>	<b>1.949.392</b>
Gæld til realkreditinstitutter		90.000	107.000
Gæld til banker		35.919	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.275	25.000
Skyldig selskabsskat		17.135	47.218
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		42.400	24.077
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>211.729</b>	<b>203.295</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.895.463</b>	<b>2.152.687</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.278.541</b>	<b>3.475.839</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.122.287	0	1.202.287
Årets resultat		59.926		59.926
Egenkapital, ultimo	80.000	1.182.213	0	1.262.213

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	0	133.932
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	227	3.157
	<b>227</b>	<b>137.089</b>

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

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.

### 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengesinstitutter og realkreditinstitutter er der pr. 31. december 2022 afgivet pant på i grunde og bygninger. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 6.231.000.

### 4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

#### Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringssejendomme	6.231.000
------------------------	-----------

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	0