

JW19-33-3Sal ApS
Hybenvej 11, 6100 Haderslev

Årsrapport for
2020/21

CVR-nr. 32 29 58 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2022.

Torben Bro Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for JW19-33-3Sal ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 11. marts 2022

Direktion

Torben Bro Petersen
direktør

Bestyrelse

Torben Bro Petersen

Jesper Nygaard Ditlefsen

Jeppe Hesselager Engsager

Dorte-Susanne Thomsen

Steffan Nygaard Ditlefsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i JW19-33-3Sal ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JW19-33-3Sal ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Kolding, den 11. marts 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet	JW19-33-3Sal ApS Hybenvej 11 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 32 29 58 00
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Torben Bro Petersen Jesper Nygaard Ditlefsen Jeppe Hesselager Engsager Dorte-Susanne Thomsen Steffan Nygaard Ditlefsen
Direktion	Torben Bro Petersen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter ombygning samt udleje af ejendomme samt anden herunder beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -47.997 kr. mod -60.707 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 732.646 kr. mod -47.653 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttotab	-47.997	-60.707
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	989.695	0
Resultat før finansielle poster	941.698	-60.707
Andre finansielle indtægter	0	2
Øvrige finansielle omkostninger	-1.886	-330
Resultat før skat	939.812	-61.035
Skat af årets resultat	-207.166	13.382
Årets resultat	732.646	-47.653
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	732.646	0
Disponeret fra overført resultat	0	-47.653
Disponeret i alt	732.646	-47.653

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	4.080.000	3.090.305
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.080.000</u>	<u>3.090.305</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.080.000</u>	<u>3.090.305</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>2.002</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.002</u>
Likvide beholdninger	<u>3.186</u>	<u>51.220</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.186</u>	<u>53.222</u>
Aktiver i alt	<u>4.083.186</u>	<u>3.143.527</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.802.486	2.069.840
Egenkapital i alt	2.927.486	2.194.840
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	774.553	567.387
Hensatte forpligtelser i alt	774.553	567.387
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.589	77.589
Anden gæld	303.558	303.711
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	381.147	381.300
Gældsforpligtelser i alt	381.147	381.300
Passiver i alt	4.083.186	3.143.527

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	2.117.493	2.242.493
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-47.653</u>	<u>-47.653</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	2.069.840	2.194.840
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>732.646</u>	<u>732.646</u>
	<u>125.000</u>	<u>2.802.486</u>	<u>2.927.486</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	989.695	0
	<u>989.695</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020	98.305	98.305
Kostpris 30. september 2021	<u>98.305</u>	<u>98.305</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020	2.992.000	2.992.000
Årets regulering til dagsværdi	989.695	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2021	<u>3.981.695</u>	<u>2.992.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>4.080.000</u>	<u>3.090.305</u>

Selskabet ejer en tagetage i Lyngby. Det er forventningen, at etagen skal ombygges til 8 lejligheder på hver 85 kvadratmeter. Ejendommen er værdiansat ud fra en mæglervurdering, hvor der forventes en kvadratmeterpris på 6 t.kr. Den samlede værdi udgør 4.080 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

En ændring i kvadratmeterprisen på 1 t.kr. giver en ændret dagsværdi på +/- 680 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JW19-33-3Sal ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, lejeomkostninger samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte aconto-skatter.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Bro Petersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-552250815132
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2022 kl.: 14:20:07
Underskrevet med NemID

Torben Bro Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-552250815132
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2022 kl.: 14:20:07
Underskrevet med NemID

Torben Bro Petersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-552250815132
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2022 kl.: 14:20:07
Underskrevet med NemID

Jesper Nygaard Ditlefsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-079401881526
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2022 kl.: 14:19:51
Underskrevet med NemID

Jeppe Hesselager Engsager

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-702278420916
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 21:25:45
Underskrevet med NemID

Dorte-Susanne Thomsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-315415306846
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 09:49:28
Underskrevet med NemID

Steffan Nygaard Ditlefsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-395581338726
Tidspunkt for underskrift: 14-03-2022 kl.: 08:36:33
Underskrevet med NemID

Andy Philipp Gøttig

Som Revisor NEM ID
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel..
RID: 40051948
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 07:09:52
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 4bc0fcttXsZ247227037