



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset

Hansborggade 30

6100 Haderslev

**T** 7452 0152

**F** 7452 7454

**E** haderslev@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

*FSR - danske revisorer*

## **JW19-33-3Sal ApS**

c/o Engsager  
Slæggerupvej 105  
4000 Roskilde

**Årsrapport for perioden**  
**1. oktober 2019 til 30. september 2020**  
(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2021

---

Torben Bro Petersen  
dirigent

CVR-nr. 32 29 58 00

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020	9
Balance pr. 30. september 2020	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for JW19-33-3Sal ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. januar 2021

### Direktion

Jeppe Hesselager Engsager  
direktør

### Bestyrelse

Jeppe Hesselager Engsager

Steffan Nygaard Ditlefsen

Dorte-Susanne Thomsen

Jesper Nygaard Ditlefsen

Torben Bro Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i JW19-33-3Sal ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JW19-33-3Sal ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Haderslev, den 15. januar 2021

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

Kim Pedersen, HD  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne12488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JW19-33-3Sal ApS c/o Engsager Slæggerupvej 105 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 32 29 58 00
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
	Hjemsted: Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Jeppe Hesselager Engsager Steffan Nygaard Ditlefsen Dorte-Susanne Thomsen Jesper Nygaard Ditlefsen Torben Bro Petersen
<b>Direktion</b>	Jeppe Hesselager Engsager, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 47.653, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.194.840.

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

Det igangværende Corona-virus udbrud i Danmark og resten af verden, forventes på nuværende tidspunkt ikke at påvirke selskabets drift væsentligt i det kommende år, da selskabets ejendom p.t. er udlejet. Udvikler udbruddet sig voldsomt, er det i sagens natur ikke muligt at forudse konsekvenserne.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JW19-33-3Sal ApS for 2019/20 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.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

#### ***Investeringssejendomme***

Grunde og bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

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

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

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer, det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en mægler vurdering fra 2020. Mæglervurdring tager udgangspunkt i den godkendte lokalplan.

Ændringer i dagsværdien indregnes fremadrettet i resultatopgørelsen under posten " værdireguleringer af investeringsejendomme".

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter mv.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/2020</u> kr.	<u>2018/2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>34.315</b>	<b>32.990</b>
Andre driftsomkostninger		-95.222	-95.222
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-60.907</b>	<b>-62.232</b>
Finansielle indtægter		2	2
Finansielle omkostninger		-130	-350
<b>Resultat før skat</b>		<b>-61.035</b>	<b>-62.580</b>
Skat af årets resultat	1	13.382	13.712
<b>Årets resultat</b>		<b>-47.653</b>	<b>-48.868</b>
Overført resultat		-47.653	-48.868
		<b>-47.653</b>	<b>-48.868</b>

## Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	3.090.305	3.090.305
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.090.305</u>	<u>3.090.305</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.090.305</u>	<u>3.090.305</u>
Selskabsskat		2.002	3.002
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.002</u>	<u>3.002</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>51.220</u>	<u>1.494</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>53.222</u>	<u>4.496</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.143.527</u></u>	<u><u>3.094.801</u></u>

## Balance pr. 30. september 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.333.760	2.333.760
Overført resultat		-263.920	-216.267
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>2.194.840</u></b>	<b><u>2.242.493</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>567.387</u>	<u>580.769</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>567.387</u></b>	<b><u>580.769</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.225	110.964
Gæld til associerede virksomheder		265.375	155.375
Periodeafgrænsningsposter		500	0
Deposita		<u>5.200</u>	<u>5.200</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>381.300</u></b>	<b><u>271.539</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>381.300</u></b>	<b><u>271.539</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.143.527</u></u></b>	<b><u><u>3.094.801</u></u></b>

## Noter

	2019/2020 kr.	2018/2019 kr.		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	-13.382	-13.712		
	<b>-13.382</b>	<b>-13.712</b>		
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019		98.305		
Kostpris 30. september 2020		98.305		
Opskrivninger 1. oktober 2019		2.992.000		
Opskrivninger 30. september 2020		2.992.000		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>		<b>3.090.305</b>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	2.333.760	-216.267	2.242.493
Årets resultat	0	0	-47.653	-47.653
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>2.333.760</b>	<b>-263.920</b>	<b>2.194.840</b>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2019			580.769	594.481
Anvendt i året			-13.382	-13.712
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2020</b>			<b>567.387</b>	<b>580.769</b>

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 Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-552250815132  
Tidspunkt for underskrift: 22-01-2021 kl.: 13:31:48  
Underskrevet med NemID

## Torben Bro Petersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-552250815132  
Tidspunkt for underskrift: 22-01-2021 kl.: 13:31:48  
Underskrevet med NemID

## Jeppe Hesselager Engsager

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-702278420916  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2021 kl.: 06:22:39  
Underskrevet med NemID

## Jeppe Hesselager Engsager

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-702278420916  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2021 kl.: 06:22:39  
Underskrevet med NemID

## Steffan Nygaard Ditlefsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-395581338726  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2021 kl.: 08:22:19  
Underskrevet med NemID

## Dorte-Susanne Thomsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-315415306846  
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2021 kl.: 12:21:19  
Underskrevet med NemID

## Jesper Nygaard Ditlefsen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-079401881526  
Tidspunkt for underskrift: 22-01-2021 kl.: 12:57:41  
Underskrevet med NemID

## Kim Pedersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1172831661679  
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2021 kl.: 09:03:30  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: fb4962d2Muh241511760