



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 2018 til 30. september 2019
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2020

Torben Bro Petersen
dirigent

CVR-nr. 32 29 58 00

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	10
Balance pr. 30. september 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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 28. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019 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 28. januar 2020

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

Kim Pedersen, HD
Registreret revisor
MNE-nr. mne12488

Selskabsoplysninger

Selskabet	JW19-33-3Sal ApS c/o Engsager Slæggerupvej 105 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 32 29 58 00
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
	Hjemsted: Roskilde
Bestyrelse	Jeppe Hesselager Engsager Steffan Nygaard Ditlefsen Dorte-Susanne Thomsen Jesper Nygaard Ditlefsen Torben Bro Petersen
Direktion	Jeppe Hesselager Engsager, direktør
Revisor	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 2018/19 udviser et underskud på kr. 48.868, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.242.493.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JW19-33-3Sal ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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 virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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

Investeringsejendomme

Grunde og bygninger behandles i årsrapporten som investeringsejendomme.

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

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

Investeringsejendomme 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 2017. Mæglervurdring tager udgangspunkt i den nygodkendte lokalplan, hvorefter vi vurderer, at dagsværdien fremsat af mægler fortsat er gældende.

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

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		32.990	11.062
Andre driftsomkostninger		-95.222	-95.213
Resultat før finansielle poster		-62.232	-84.151
Finansielle indtægter		2	4
Finansielle omkostninger		-350	-5.691
Resultat før skat		-62.580	-89.838
Skat af årets resultat	1	13.712	18.298
Årets resultat		-48.868	-71.540
Overført resultat		-48.868	-71.540
		-48.868	-71.540

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	3.090.305	3.090.305
Materielle anlægsaktiver		3.090.305	3.090.305
Anlægsaktiver i alt		3.090.305	3.090.305
Andre tilgodehavender		0	763
Selskabsskat		3.002	5.004
Tilgodehavender		3.002	5.767
Likvide beholdninger		1.494	684
Omsætningsaktiver i alt		4.496	6.451
Aktiver i alt		3.094.801	3.096.756

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.333.760	2.333.760
Overført resultat		-216.267	-167.399
Egenkapital	3	<u>2.242.493</u>	<u>2.291.361</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>580.769</u>	<u>594.481</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>580.769</u>	<u>594.481</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.964	109.714
Gæld til associerede virksomheder		155.375	96.000
Deposita		<u>5.200</u>	<u>5.200</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>271.539</u>	<u>210.914</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>271.539</u>	<u>210.914</u>
Passiver i alt		<u><u>3.094.801</u></u>	<u><u>3.096.756</u></u>

Noter

	2018/2019 kr.	2017/2018 kr.		
1 Skat af årets resultat				
Årets udskudte skat	-13.712	-18.298		
	-13.712	-18.298		
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2018		98.305		
Kostpris 30. september 2019		98.305		
Opskrivninger 1. oktober 2018		2.992.000		
Opskrivninger 30. september 2019		2.992.000		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		3.090.305		
<p>Selskabet ejerlejligheder er opskrevet til dagsværdi, opskrivningen er sket på baggrund af lokal mæglervurdering fra 2017. Lokalplanen er netop godkendt og understøtter denne vurdering.</p>				
3 Egenkapital				
	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	2.333.760	-167.399	2.291.361
Årets resultat	0	0	-48.868	-48.868
Egenkapital 30. september 2019	125.000	2.333.760	-216.267	2.242.493
4 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2018			594.481	612.779
Anvendt i året			-13.712	-18.298
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2019			580.769	594.481

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.

Jeppe Hesselager Engsager

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-702278420916
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2020 kl.: 09:33:40
Underskrevet med NemID

Jeppe Hesselager Engsager

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-702278420916
Tidspunkt for underskrift: 13-02-2020 kl.: 09:33:40
Underskrevet med NemID

Torben Bro Petersen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-552250815132
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2020 kl.: 11:45:26
Underskrevet med NemID

Torben Bro Petersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-552250815132
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2020 kl.: 11:45:26
Underskrevet med NemID

Steffan Nygaard Ditlefsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-395581338726
Tidspunkt for underskrift: 10-02-2020 kl.: 14:57:40
Underskrevet med NemID

Dorte-Susanne Thomsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-315415306846
Tidspunkt for underskrift: 16-02-2020 kl.: 13:55:17
Underskrevet med NemID

Jesper Nygaard Ditlefsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-079401881526
Tidspunkt for underskrift: 04-02-2020 kl.: 12:03:16
Underskrevet med NemID

Kim Pedersen

Som Revisor NEM ID
RID: 1172831661679
Tidspunkt for underskrift: 16-02-2020 kl.: 19:46:30
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 7370832bMkZh46062049