

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

---

**Årsrapport for**  
**2021/22**

---

**CVR-nr. 32 29 58 00**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 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 2021 - 30. september 2022**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 4. november 2022

### Direktion

Torben Bro Petersen  
direktør

### Bestyrelse

Torben Bro Petersen

Jesper Nygaard Ditlefsen

Steffan Nygaard Ditlefsen

Dorte-Susanne Thomsen

## 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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorers 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 4. november 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

Steffan Nygaard Ditlefsen

Dorte-Susanne Thomsen

**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 -31.415 kr. mod -47.997 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -35.666 kr. mod 732.646 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forventeligt.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-31.415</b>	<b>-47.997</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	989.695
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-31.415</b>	<b>941.698</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-12.501	-1.886
<b>Resultat før skat</b>	<b>-43.916</b>	<b>939.812</b>
Skat af årets resultat	8.250	-207.166
<b>Årets resultat</b>	<b>-35.666</b>	<b>732.646</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	732.646
Disponeret fra overført resultat	-35.666	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-35.666</b>	<b>732.646</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsjendomme	4.080.000	4.080.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.080.000	4.080.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.080.000</b>	<b>4.080.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	13.686	3.186
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>13.686</b>	<b>3.186</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.093.686</b>	<b>4.083.186</b>



**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.766.821	2.802.487
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.891.821</b>	<b>2.927.487</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	766.303	774.553
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>766.303</b>	<b>774.553</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.589	77.589
Anden gæld	357.973	303.557
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	435.562	381.146
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>435.562</b>	<b>381.146</b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b>4.093.686</b>	<b>4.083.186</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2020	125.000	2.069.841	2.194.841
Årets overførte overskud eller underskud	0	732.646	732.646
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	2.802.487	2.927.487
Årets overførte overskud eller underskud	0	-35.666	-35.666
	<b>125.000</b>	<b>2.766.821</b>	<b>2.891.821</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>989.695</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>989.695</b></u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	<u>98.305</u>	<u>98.305</u>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<u><b>98.305</b></u>	<u><b>98.305</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	3.981.695	2.992.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>989.695</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<u><b>3.981.695</b></u>	<u><b>3.981.695</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<u><b>4.080.000</b></u>	<u><b>4.080.000</b></u>

Selskabet ejer en ejendom med en tagetage. Tagetagen forventes ombygget til 8 lejligheder på 85 kvadratmeter. Den nuværende værdi er af en ejendomsmægler vurderet til 6.000 kr. pr. kvm. og en samlet værdi på 4.080.000 kr. Værdien vurderes uændret i forhold til 2021.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 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 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, 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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.

### 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 gældsметode 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.

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Torben Bro Petersen

Som Direktør  
ID: 45263145  
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2022 kl.: 14:25:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Torben Bro Petersen

Som Bestyrelsesmedlem  
ID: 45263145  
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2022 kl.: 14:25:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Torben Bro Petersen

Som Dirigent  
ID: 45263145  
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2022 kl.: 14:25:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Nygaard Ditlefsen

Som Bestyrelsesmedlem  
ID: 74d8d5e8-5d3e-46f7-94f5-c7cee427d63b  
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2022 kl.: 18:06:19  
Underskrevet med MitID

Mit ID

## Steffan Nygaard Ditlefsen

Som Bestyrelsesmedlem  
ID: 0e01cf6c-454e-4300-9b3c-4dbee8fb062a  
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2022 kl.: 09:10:54  
Underskrevet med MitID

Mit ID

## Dorte-Susanne Thomsen

Som Bestyrelsesmedlem  
ID: 9208-2002-2-315415306846  
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2022 kl.: 09:17:56  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Andy Philipp Gøttig

Som Revisor  
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...  
ID: 40051948  
Tidspunkt for underskrift: 09-11-2022 kl.: 22:04:27  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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).