

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

JW Huseftersyn ApS

Gurrevej 291, Rørtang
3000 Helsingør

CVR-nr. 71 35 73 17

Årsrapport 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19/11 2021



Jan Willems
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 - 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 7 |
| Resultatopgørelse for 2020/21 | 8 |
| Balance pr. 31. maj 2021 | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020/21 | 11 |
| Noter | 12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet JW Huseftersyn ApS
Gurrevej 291, Rørtang
3000 Helsingør

CVR-nr.: 71 35 73 17
Regnskabsperiode: 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Direktion Jan Willems

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 for JW Huseftersyn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

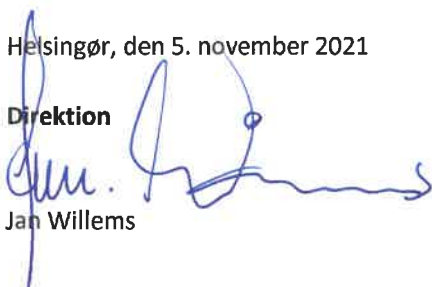
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 5. november 2021

Direktion

Jan Willems



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i JW Huseftersyn ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JW Huseftersyn ApS for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 5. november 2021

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30 19 54 64



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne8285

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af boliger.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 299.201 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 1.723.964 kr. pr. 31. maj 2021.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JW Huseftersyn ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning fratrukket vareforbrug og eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostningerne indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen mv.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skatteomkostninger

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret metode. I den anvendte afkastbaserede model indgår ejendommens driftsresultat før renter og et fastsat forrentningskrav. Der foretages løbende vurdering af de forhold, der ligger til grund for det valgte forrentningskrav. For indeværende regnskabsår er forrentningskravet på ca. 5%.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver 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 tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2020/21

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 498.224 | 473.568 |
| Ejendomsomkostninger | | -179.324 | -204.817 |
| Andre eksterne omkostninger | | -54.507 | -47.282 |
| Bruttofortjeneste | | 264.393 | 221.469 |
| Personaleomkostninger | 1 | -120.000 | -120.000 |
| Dagsværdiregulering af investeringsaktiver | | 271.226 | 0 |
| Resultat af ordinær drift | | 415.619 | 101.469 |
| Finansielle indtægter | | 6.534 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -43.644 | -47.612 |
| Ordinært resultat før skat | | 378.509 | 53.857 |
| Skat af årets resultat | 2 | -79.308 | -14.801 |
| ÅRETS RESULTAT | | 299.201 | 39.056 |
| Resultatdisponering: | | | |
| Udbytte | | 113.000 | 110.600 |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver | | 46.680 | 0 |
| Overført resultat | | 139.521 | -71.544 |
| | | 299.201 | 39.056 |

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. MAJ 2021

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| AKTIVER | | | |
| Grunde og bygninger | | 4.124.531 | 3.853.305 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 3 | 4.124.531 | 3.853.305 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 4.124.531 | 3.853.305 |
| Tilgodehavende skat | | 244 | 244 |
| Andre tilgodehavender | | 80.780 | 30.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 17.547 | 13.170 |
| Tilgodehavender i alt | | 98.571 | 43.414 |
| Likvide beholdninger | | 166.984 | 118.145 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 265.555 | 161.559 |
| AKTIVER I ALT | | 4.390.086 | 4.014.864 |

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. MAJ 2021

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver | | 796.120 | 749.440 |
| Overført resultat | | 614.844 | 475.323 |
| Udbytte | | 113.000 | 110.600 |
| EGENKAPITAL I ALT | | 1.723.964 | 1.535.363 |
| Udskudt skat | | 356.000 | 296.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | | 356.000 | 296.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 686.845 | 755.847 |
| Skyldig selskabsskat | | 19.308 | 0 |
| Anden gæld | | 967.769 | 961.158 |
| Deposita | | 125.478 | 120.246 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 1.799.400 | 1.837.251 |
| Forudbetalinger fra lejere | | 111.075 | 105.858 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 11.750 | 12.140 |
| Anden gæld | | 135.175 | 135.132 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | | 58.585 | 91.300 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 194.137 | 1.820 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 510.722 | 346.250 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | 2.310.122 | 2.183.501 |
| PASSIVER I ALT | | 4.390.086 | 4.014.864 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

ÅRSREGNSKAB**EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2020/21**

| | 2020/21 | 2019/20 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Selskabskapital: | | |
| Primo | 200.000 | 200.000 |
| Ultimo i alt | 200.000 | 200.000 |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver: | | |
| Primo | 749.440 | 749.440 |
| Tilgang i løbet af regnskabsåret | 46.680 | 0 |
| Ultimo | 796.120 | 749.440 |
| Overført resultat: | | |
| Primo | 475.323 | 546.867 |
| Tilgang | 139.521 | 0 |
| Afgang | 0 | -71.544 |
| Ultimo i alt | 614.844 | 475.323 |
| Udbytte: | | |
| Primo | 110.600 | 108.000 |
| Tilgang | 113.000 | 110.600 |
| Afgang | -110.600 | -108.000 |
| Ultimo | 113.000 | 110.600 |
| Egenkapital i alt | 1.723.964 | 1.535.363 |

ÅRSREGNSKAB

NOTER

| | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|---|------------------|------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger | 120.000 | 120.000 |
| Personalemkostninger | 120.000 | 120.000 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 | 1 |
| | | |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 22.308 | 10.802 |
| Ændring i udskudt skat | 60.000 | 1.000 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -3.000 | 2.999 |
| Skat af årets resultat | 79.308 | 14.801 |
| | | |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger: | | |
| Kostpris, primo | 3.103.865 | 3.103.865 |
| Kostpris, ultimo | 3.103.865 | 3.103.865 |
| | | |
| Opskrivninger, primo | 749.440 | 749.440 |
| Opskrivninger | 271.226 | 0 |
| Opskrivninger, ultimo | 1.020.666 | 749.440 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi, ultimo | 4.124.531 | 3.853.305 |
| | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: | | |
| Kostpris, primo | 20.997 | 20.997 |
| Kostpris, ultimo | 20.997 | 20.997 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger, primo | -20.997 | -20.997 |
| Af- og nedskrivninger, ultimo | -20.997 | -20.997 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi, ultimo | 0 | 0 |
| | | |
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år | 432.433 | 491.018 |
| Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt | 432.433 | 491.018 |
| | | |
| 5. Eventualforpligtelser | | |
| Ingen. | | |
| | | |
| 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2021 udgør 4.124.531 kr. | | |