



# SVANEKE REVISION

GODKENDTE REVISORER

*JW-Invest ApS  
Damgade 1  
3700 Rønne*

*CVR-nr: 85 93 02 14*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2016 - 30. september 2017*

*(39. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2017

---

Jytte Irene Kofoed  
Dirigent

BORBERGADE 3  
3740 SVANEKE  
TLF: +45 5649 6032  
FAX: +45 5649 6832  
WWW.SVANEKE-REVISION.DK  
FSR@SVANEKE-REVISION.DK

BANK: NORDEA RØNNE  
REG NR: 0658 - KT NR: 6894141911  
IBAN: DK2220006894141911  
SWIFT: NDEADKKK  
CVR: 38294539

DANSKE  
REVISORER  

---

FSR\*

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

**Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## LEDELSENS PÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for JW-Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den        /        2017

### Direktion

Jytte Irene Kofoed

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i JW-Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JW-Invest ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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 FSR - danske revisorer's 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 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.

Svaneke, den / 2017

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer

CVR-nr.: 38294539

Michael Kuhre

Registreret revisor

MNE nr.:

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

<b>Selskabet</b>	JW-Invest ApS Damgade 1 3700 Rønne
	Telefon: 56 49 10 25 E-mail: jytteogwilmer@kofoed.mail.dk
	CVR-nr.: 85 93 02 14 Stiftet: 13. marts 1979 Hjemsted: Bornholm Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Kundenr.: 1601
<b>Direktion</b>	Jytte Irene Kofoed
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Store Torv 16 - 18 3700 Rønne
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Bo Hansen & Morten Hartelius ApS Snellemark 51 3700 Rønne
<b>Revisor</b>	Svaneke Revision I/S Borgergade 3 3740 Svaneke
<b>Ejerforhold</b>	Jytte Irene Kofoed, Damgade 1, 3700 Rønne

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt formueadministration.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses ud fra de givne omstændigheder for tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 2.970.500 og en egenkapital på kr. 2.545.832.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for JW-Invest ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Foreslået udbytte indregnes fremover under egenkapitalen og ikke som tidligere under gældsforpligtelser.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. september 2017 med kr. 51.700.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

#### **Selskabsskat**

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til nettorealisationseværdi, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer nettorealisationseværdien til kursværdien af lånets obligationsrestgæld pr. statusdag. Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>6.962</b>	<b>-6.675</b>
1 Personalemkostninger .....	-60.000	-60.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-44.700	-44.700
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-97.738</b>	<b>-111.375</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	1.501
Andre finansielle omkostninger .....	-5.067	-5.015
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-102.805</b>	<b>-114.889</b>
Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-102.805</b>	<b>-114.889</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	51.700	50.600
Overført resultat .....	-154.505	-165.489
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>-102.805</b>	<b>-114.889</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ejendomme .....	2.731.804	2.776.504
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.731.804</b>	<b>2.776.504</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	4.000	4.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.735.804</b>	<b>2.780.504</b>
Selskabsskat .....	0	969
Andre tilgodehavender .....	10.085	1.832
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>10.085</b>	<b>2.801</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>224.611</b>	<b>364.304</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>234.696</b>	<b>367.105</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.970.500</b>	<b>3.147.609</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	2.294.132	2.448.636
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	51.700	50.600
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>2.545.832</b>	<b>2.699.236</b>
Prioritetsgæld .....	402.168	419.846
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>402.168</b>	<b>419.846</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	18.000	18.000
Anden gæld .....	4.500	10.527
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>22.500</b>	<b>28.527</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>424.668</b>	<b>448.373</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>2.970.500</b>	<b>3.147.609</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

---

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	60.000	60.000
<b>Personalemkostninger ialt .....</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.