



SVANEKE REVISION  
GODKENDTE REVISORER

*JW-Invest ApS  
Damgade 1  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 85 93 02 14*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2021 - 30. september 2022*

*(44. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *5 / 1* 2023

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 2021 - 30. september 2022**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 9

Balance..... 10

Noter ..... 12

## LEDELSENS PÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 5 / 1 2023

### 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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere koncernregnskabet og årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Svaneke, den 5 / 1 2023

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer

CVR-nr.: 38294539

  
Michael Kuhre  
Registreret revisor  
mne742

## 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 Kommune: Bornholm Regnskabsår: 1. oktober - 30. september Kundenr.: 1601
<b>Direktion</b>	Jytte Irene Kofoed
<b>Pengeinstitut</b>	Arbejdernes Landsbank Krystalgade 13 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 ikke tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 1.451.371 og en egenkapital på kr. 1.441.002.

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

---

Årsregnskabet for JW-Invest ApS for 2021/22 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.

### 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.

### 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 finansiell 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### 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. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til nettorealisationseværdi, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer nettorealisationseværdien til kursværdien af lånets obligationsrestgæld pr. statusdag. Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

---

	2021/22	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-4.687</b>	<b>31.565</b>
Personaleomkostninger .....	-60.000	-60.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-24.085	-14.700
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-88.772</b>	<b>-43.135</b>
Andre finansielle indtægter .....	25.958	79.050
Andre finansielle omkostninger .....	-157.882	-1.226
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-220.696</b>	<b>34.689</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-220.696</b>	<b>34.689</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	57.200	56.500
Overført resultat .....	-277.896	-21.811
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>-220.696</b>	<b>34.689</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022**  
**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ejendomme .....	760.307	775.007
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>760.307</b>	<b>775.007</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.000	2.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>762.307</b>	<b>777.007</b>
Selskabsskat .....	6.753	5.016
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>6.753</b>	<b>5.016</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	550.462	792.126
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>550.462</b>	<b>792.126</b>
Likvide beholdninger .....	131.849	144.417
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>689.064</b>	<b>941.559</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.451.371</b>	<b>1.718.566</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022**  
**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.183.802	1.461.697
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	57.200	56.500
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.441.002</b>	<b>1.718.197</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	10.369	369
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>10.369</b>	<b>369</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R.....	<b>10.369</b>	<b>369</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>1.451.371</b>	<b>1.718.566</b>

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

## NOTER

---

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.		
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.		