



# SVANEKE REVISION

GODKENDTE REVISORER

*JW-Invest ApS  
Damgade 1  
3700 Rønne*

*CVR-nr: 85 93 02 14*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2020 - 30. september 2021*

*(43. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.01.2022

Jytte Irene Kofoed  
Dirigent

BORGERGADE 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 2020 - 30. september 2021**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 9

Balance..... 10

Noter..... 12

## LEDELSENS PÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 03.01.2022

### 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 2020 - 30. september 2021 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 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 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 03.01.2022

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer

CVR-nr.: 38294539

Michael Kuhre  
Registeret 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 ud fra de givne omstændigheder som forventet.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 1.718.566 og en egenkapital på kr. 1.718.197.

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

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for JW-Invest ApS for 2020/21 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 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.

## 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 nettorealiseringsværdi, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer nettorealiseringsværdien til kursværdien af lånets obligationsrestgæld pr. statusdag. Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

	<i>2020/21</i>	<i>2019/20</i>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>31.565</b>	<b>25.687</b>
1 Personalemkostninger .....	-60.000	-60.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-14.700	-14.700
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-43.135</b>	<b>-49.013</b>
Andre finansielle indtægter .....	79.050	18.377
Andre finansielle omkostninger .....	-1.226	-7.413
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>34.689</b>	<b>-38.049</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>34.689</b>	<b>-38.049</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	56.500	55.300
Overført resultat .....	-21.811	-93.349
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>34.689</b>	<b>-38.049</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ejendomme .....	775.007	789.707
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>775.007</b>	<b>789.707</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.000	4.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.000</b>	<b>4.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>777.007</b>	<b>793.707</b>
Selskabsskat .....	5.016	3.977
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>5.016</b>	<b>3.977</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	792.126	714.977
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>792.126</b>	<b>714.977</b>
Likvide beholdninger .....	144.417	226.147
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>941.559</b>	<b>945.101</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.718.566</b>	<b>1.738.808</b>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021**  
**PASSIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	1.461.697	1.483.508
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	56.500	55.300
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.718.197</b>	<b>1.738.808</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	369	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>369</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>369</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>1.718.566</b>	<b>1.738.808</b>

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

**NOTER**

---

	<i>2020/21</i>	<i>2019/20</i>
<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.