



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 227 858
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	JW INVEST AS
Forretningsadresse:	Strandgaten 64 5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Jan Willy Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.11.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.10.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	243 376	181 348
Sum kostnader		243 376	181 348
Driftsresultat		-243 376	-181 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			85 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		264 320	126 202
Sum finansinntekter		264 320	85 126 202
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-188 429	4 800 000
Annen rentekostnad		-7	-7
Sum finanskostnader		-188 436	4 799 993
Netto finans		452 756	80 326 209
Ordinært resultat før skattekostnad		209 380	80 144 861
Skattekostnad på resultat	2	4 610	-12 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 770	80 156 992
Årsresultat	3	204 770	80 156 992
Årsresultat etter minoritetsinteresser		204 770	80 156 992
Totalresultat		204 770	80 156 992
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	4 800 000
Avsatt til annen egenkapital			75 356 992
Overført fra annen egenkapital		-29 795 230	
Sum overføringer og disponeringer		204 770	80 156 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	273 176	277 786
Sum immaterielle eiendeler		273 176	277 786
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	110 801	18 418 872
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	258 419	258 419
Investeringer i tilknyttet selskap	4	2 180 018	2 180 018
Investeringer i aksjer og andeler		4 843 948	
Sum finansielle anleggsmidler		7 393 185	20 857 308
Sum anleggsmidler		7 666 361	21 135 094
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5		85 000 000
Konsernfordringer		70 273 398	273 398
Sum fordringer		70 273 398	85 273 398
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		61 054	63 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 054	63 559
Sum omløpsmidler		70 334 451	85 336 957
SUM EIENDELER		78 000 813	106 472 051

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	150 000	150 000
Overkurs		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		160 800	160 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 467 672	98 262 902
Sum opptjent egenkapital		68 467 672	98 262 902
Sum egenkapital	3	68 628 472	98 423 702
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	4 623 672	6 538 033
Sum annen langsiktig gjeld		4 623 672	6 538 033
Sum langsiktig gjeld		4 623 672	6 538 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			63 188
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		411 957	411 957
Annen kortsiktig gjeld	5	4 336 712	1 035 172
Sum kortsiktig gjeld		4 748 669	1 510 316
Sum gjeld		9 372 341	8 048 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 000 813	106 472 051



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	88 040 032	64 362 212
Annen driftsinntekt	7	42 449 208	42 257 922
Sum inntekter		130 489 240	106 620 134
Kostnader			
Varekostnad		26 190 589	7 321 734
Lønnskostnad	2	25 323 812	19 935 531
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 978 430	11 063 622
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 800 000
Annen driftskostnad	2, 10	46 134 048	44 769 852
Sum kostnader		109 626 880	87 890 740
Driftsresultat		20 862 361	18 729 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-29 056	613 755
Annen renteinntekt		119 153	58 595
Annen finansinntekt		13 757 334	33 453 019
Sum finansinntekter		13 847 431	34 125 369
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-188 429	
Annen rentekostnad		42 134 120	24 188 376
Annen finanskostnad		844 966	2 263 289
Sum finanskostnader		42 790 657	26 451 666
Netto finans		-28 943 226	7 673 703
Ordinært resultat før skattekostnad	11	-8 080 865	26 403 098
Skattekostnad på ordinært resultat	11	464 617	7 411 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 545 482	18 991 138
Årsresultat	8	-8 545 482	18 991 138
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 545 482	18 991 138



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		-8 545 482	18 991 138
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	4 800 000
Avsatt til annen egenkapital			14 191 138
Overført fra annen egenkapital		-38 545 482	
Sum overføringer og disponeringer		-8 545 482	18 991 138



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	749 560 206	729 480 800
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6	2 375 420	2 650 877
Sum varige driftsmidler		751 935 626	732 131 676
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	7 961 385	8 084 141
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 384 957	1 265 755
Investeringer i aksjer og andeler		4 874 948	31 000
Andre langsiktige fordringer		833 600	922 900
Sum finansielle anleggsmidler		15 054 889	10 303 795
Sum anleggsmidler		766 990 515	742 435 472
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 9	4 591 973	4 554 270
Fordringer			
Kundefordringer	6	11 381 411	9 183 529
Andre fordringer		15 091 724	5 199 300
Sum fordringer		26 473 135	14 382 829
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	5 613 457	7 858 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 613 457	7 858 333
Sum omløpsmidler		36 678 565	26 795 432
SUM EIENDELER		803 669 080	769 230 904



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	150 000	100 000
Overkurs		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		160 800	110 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	55 956 013	92 492 675
Sum opptjent egenkapital		55 956 013	92 492 675
Sum egenkapital	8	56 116 813	92 603 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	14 910 160	13 938 104
Sum avsetninger for forpliktelser		14 910 160	13 938 104
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	680 394 044	632 889 874
Øvrig langsiktig gjeld		2 617 523	2 753 931
Sum annen langsiktig gjeld		683 011 567	635 643 805
Sum langsiktig gjeld		697 921 727	649 581 909
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	280 340	
Leverandørgjeld		7 548 893	3 693 086
Betalbar skatt			5
Skyldig offentlige avgifter		2 498 493	3 026 235
Kortsiktig konserngjeld		39 302 814	20 326 193
Kortsiktig gjeld til konsernselskap			
Sum kortsiktig gjeld		49 630 541	27 045 519
Sum gjeld		747 552 268	676 627 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		803 669 080	769 230 904



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 757008

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 227 858
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JW INVEST AS
Forretningsadresse: Strandgaten 64
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jan Willy Rasmussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.11.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.11.2024



Organisasjonsnr: 989 227 858
JW INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	243 376	181 348
Sum kostnader		243 376	181 348
Driftsresultat		-243 376	-181 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			85 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		264 320	126 202
Sum finansinntekter		264 320	85 126 202
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-188 429	4 800 000
Annen rentekostnad		-7	-7
Sum finanskostnader		-188 436	4 799 993
Netto finans		452 756	80 326 209
Ordinært resultat før skattekostnad		209 380	80 144 861
Skattekostnad på resultat	2	4 610	-12 131
Ordinært resultat etter skattekostnad		204 770	80 156 992
Årsresultat	3	204 770	80 156 992
Årsresultat etter minoritetsinteresser		204 770	80 156 992
Totalresultat		204 770	80 156 992
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	4 800 000
Avsatt til annen egenkapital			75 356 992
Overført fra annen egenkapital		-29 795 230	
Sum overføringer og disponeringer		204 770	80 156 992



Organisasjonsnr: 989 227 858
JW INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	2	273 176	277 786
Sum immaterielle eiendeler		273 176	277 786

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	110 801	18 418 872
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5	258 419	258 419
Investeringer i tilknyttet selskap	4	2 180 018	2 180 018
Investeringer i aksjer og andeler		4 843 948	
Sum finansielle anleggsmidler		7 393 185	20 857 308
Sum anleggsmidler		7 666 361	21 135 094

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer	5		85 000 000
Konsernfordringer		70 273 398	273 398
Sum fordringer		70 273 398	85 273 398

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		61 054	63 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		61 054	63 559

Sum omløpsmidler

		70 334 451	85 336 957
--	--	------------	------------

SUM EIENDELER

		78 000 813	106 472 051
--	--	------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 6	150 000	150 000
Overkurs		10 800	10 800



Sum innskutt egenkapital		160 800	160 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 467 672	98 262 902
Sum opptjent egenkapital		68 467 672	98 262 902
Sum egenkapital	3	68 628 472	98 423 702
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	4 623 672	6 538 033
Sum annen langsiktig gjeld		4 623 672	6 538 033
Sum langsiktig gjeld		4 623 672	6 538 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			63 188
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		411 957	411 957
Annen kortsiktig gjeld	5	4 336 712	1 035 172
Sum kortsiktig gjeld		4 748 669	1 510 316
Sum gjeld		9 372 341	8 048 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 000 813	106 472 051



Organisasjonsnr: 989 227 858
JW INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	88 040 032	64 362 212
Annen driftsinntekt	7	42 449 208	42 257 922
Sum inntekter		130 489 240	106 620 134
Kostnader			
Varekostnad		26 190 589	7 321 734
Lønnskostnad	2	25 323 812	19 935 531
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 978 430	11 063 622
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			4 800 000
Annen driftskostnad	2, 10	46 134 048	44 769 852
Sum kostnader		109 626 880	87 890 740
Driftsresultat		20 862 361	18 729 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-29 056	613 755
Annen renteinntekt		119 153	58 595
Annen finansinntekt		13 757 334	33 453 019
Sum finansinntekter		13 847 431	34 125 369
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-188 429	
Annen rentekostnad		42 134 120	24 188 376
Annen finanskostnad		844 966	2 263 289
Sum finanskostnader		42 790 657	26 451 666
Netto finans		-28 943 226	7 673 703
Ordinært resultat før skattekostnad	11	-8 080 865	26 403 098
Skattekostnad på ordinært resultat	11	464 617	7 411 960
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 545 482	18 991 138
Årsresultat	8	-8 545 482	18 991 138
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 545 482	18 991 138
Totalresultat		-8 545 482	18 991 138



Overføringer og disponeringer		
Ordinært utbytte	30 000 000	4 800 000
Avsatt til annen egenkapital		14 191 138
Overført fra annen egenkapital	-38 545 482	
Sum overføringer og disponeringer	-8 545 482	18 991 138



Organisasjonsnr: 989 227 858
JW INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 6	749 560 206	729 480 800
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1, 6	2 375 420	2 650 877
Sum varige driftsmidler		751 935 626	732 131 676
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i			
tilknyttet selskap	4	7 961 385	8 084 141
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 384 957	1 265 755
Investeringer i aksjer og andeler		4 874 948	31 000
Andre langsiktige fordringer		833 600	922 900
Sum finansielle anleggsmidler		15 054 889	10 303 795
Sum anleggsmidler		766 990 515	742 435 472
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6, 9	4 591 973	4 554 270
Fordringer			
Kundefordringer	6	11 381 411	9 183 529
Andre fordringer		15 091 724	5 199 300
Sum fordringer		26 473 135	14 382 829
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	3	5 613 457	7 858 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 613 457	7 858 333
Sum omløpsmidler		36 678 565	26 795 432
SUM EIENDELER		803 669 080	769 230 904
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	150 000	100 000
Overkurs		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		160 800	110 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	55 956 013	92 492 675
Sum opptjent egenkapital		55 956 013	92 492 675
Sum egenkapital	8	56 116 813	92 603 475
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	11	14 910 160	13 938 104
Sum avsetninger for forpliktelseser		14 910 160	13 938 104
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	680 394 044	632 889 874
Øvrig langsiktig gjeld		2 617 523	2 753 931
Sum annen langsiktig gjeld		683 011 567	635 643 805
Sum langsiktig gjeld		697 921 727	649 581 909
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	6	280 340	3 693 086
Betalbar skatt		7 548 893	5
Skyldig offentlige avgifter		2 498 493	3 026 235
Kortsiktig konserngjeld		39 302 814	20 326 193
Kortsiktig gjeld til konsernselskap			
Sum kortsiktig gjeld		49 630 541	27 045 519
Sum gjeld		747 552 268	676 627 429
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		803 669 080	769 230 904



Organisasjonsnr: 989 227 858
JW INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Organisasjonsnr: 989 227 858
JW INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Årsberetning 2023 for

JW Invest AS

Virksomhetens art

JW Invest AS med datterselskaper driver virksomhet innenfor kjøp, salg og drift av eiendom samt hotellvirksomhet. Selskapet har hovedkontor i Bergen kommune. Konsernets virksomhet er i hovedsak i Bergen og Hol Kommune, og konsernet har 1 datterselskap på Kypros.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapets styre mener at regnskapet og konsernregnskapet for JW Invest AS med de tilleggsopplysninger som fremkommer av noter til selskaps- og konsernregnskapet, samt årsberetningen gir et rettvisende bilde av selskapets og konsernets stilling per 31.12.2023 og den aktivitet som har vært i regnskapsåret.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er tilstede.

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som bra. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i konsernet har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid.

Fraværet utgjør i 2023 10 % av den totale arbeidstiden i konsernet i regnskapsåret.

Sykefraværet er i all hovedsak langtidssykefravær.

Likestilling, diskriminering og menneskerettigheter

Konsernet hadde ved årets utløp 40 ansatte, 15 kvinner og 25 menn. Arbeidstid og lønn er rettferdig fordelt mellom kjønnene. Konsernets personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder, og er tilrettelagt for å forhindre diskriminering mellom folkegrupper. Styret består av 1 mann.

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, religion eller livssyn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Forskning og utvikling

Konsernet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for årsregnskapet

Konsernets omsetning for 2023 ble 130 mill. kroner. Sammenlignet med 2022 er dette en oppgang på 24 mill. kroner (22,64 %). Driftskostnadene gikk opp med 21,7 mill. kroner til 109,6 mill. kroner. Konsernets driftsresultat ble 20,8 mill. kroner, noe som er en oppgang på 2,1 mill. kroner fra 2022. Resultat før skattekostnad endte med et underskudd på 8,5 mill. kroner, en nedgang på 27,4 mill. kroner fra 2022.



Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsernet er positiv med kr 5 358 414 i 2023. Netto kontrantstrøm fra investering og finansieringsaktiviteter er negativ med kr 52 274 441. Dette gir en total negativ kontantstrøm med kr. 2 244 876

Finansiell risiko

Konsernets rentebærende gjeld utgjør ca 86,5 % av totalbalansen, noe som er en nedgang på 0,5 % fra 2021.

En større del av lånefinansieringen er rentesikret pr.31.12.2023.Til tross for utsikter for noe høyere renter fremover, anser styret den finansielle risikoen som moderat.

Konsernets likviditet anser styret å være tilfredsstillende.

Ansvarsforsikring

Konsernet har ikke tegnet ansvarsforsikring for styret og daglig leder.

Fremtidsutsikter

Konsernet forventer vekst innenfor sine virksomhetsområder. Fremtidig vekst vil hovedsakelig bli finansiert med tilbakeholdt overskudd samt fremmed finansiering.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

Selskapet vil i løpet av kort tid publisere redegjørelsen på konsernets hjemmeside.

Forslag til anvendelse av overskudd eller dekning av tap

I 2023 hadde morselskapet JW Invest AS et overskudd etter skattekostnad på kr.
204 770.

Årsresultatet foreslås disponert slik:

Tilleggsutbytte kr. 30 000 000

Overført fra annen egenkapital kr. 29 795 230.

Med den utviklingen konsernet nå er inne i, ligger etter styrets oppfatning forholdene godt til rette for videre drift og utvikling.

Bergen, 5. november 2024

Jan Willy Rasmussen
Styrets leder/Daglig leder



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Jan Willy

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1650024

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-11-21 14:17:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EL1XV-AECHU-VAV1P-5A05U-7T1AP-WKEAC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i JW Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JW Invest AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 204 770 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 8 545 482 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Denne revisjonsberetning erstatter tidligere avgitt revisjonsberetning, datert 12.09.2024. Selskapets ledelse har avgitt nytt årsregnskap, som følge av manglende føring av kapitalnedsettelse i ett av datterselskapene

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492)

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretreatningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.





I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, 21. november 2024

RSM Norge AS

Geir Nordbø
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2023

JW Invest AS - konsern

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W1TVO-NDIEG-OFNB6-FU5FO

Org.nr.: 989 227 858



Resultatregnskap - mor/konsern - mor/konsern

JW Invest AS - konsern				
Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
Driftsinntekter og driftskostnader				
0	0		88 040 032	64 362 212
0	0		42 449 208	42 257 922
0	0		130 489 240	106 620 134
0	0		26 190 589	7 321 734
0	0		25 323 812	19 935 531
0	0		11 978 430	11 063 622
0	0		0	4 800 000
243 376	181 348		46 134 048	44 769 852
243 376	181 348		109 626 880	87 890 740
-243 376	-181 348		20 862 361	18 729 395
Finansinntekter og finanskostnader				
0	85 000 000		0	0
0	0		-29 056	613 755
264 320	126 202		0	0
0	0		119 153	58 595
0	0		13 757 334	33 453 019
-188 429	4 800 000		-188 429	0
-7	-7		42 134 120	24 188 376
0	0		844 966	2 263 289
452 756	80 326 209		-28 943 226	7 673 703
209 380	80 144 861		-8 080 865	26 403 098
4 610	-12 131		464 617	7 411 960
204 770	80 156 992		-8 545 482	18 991 138
Ekstraordinære inntekter og kostnader				
204 770	80 156 992		-8 545 482	18 991 138
Overføringer				
30 000 000	4 800 000		30 000 000	4 800 000
0	75 356 992		0	14 191 138
29 795 230	0		38 545 482	0
204 770	80 156 992		-8 545 482	18 991 138

Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W1TVO-NDIEG-OFNB6-FU5FO



Balanse - mor/konsern - mor/konsern

JW Invest AS - konsern					
Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
Eiendeler					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
273 176	277 786	Utsatt skattefordel		0	0
273 176	277 786	Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiend		749 560 206	729 480 800
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 375 420	2 650 877
0	0	Sum varige driftsmidler		751 935 626	732 131 676
Finansielle anleggsmidler					
110 801	18 418 872	Investeringer i datterselskap		0	0
2 180 018	2 180 018	Investeringer i tilknyttet selskap		7 961 385	8 084 141
0	0	Lån til tilknyttet selskap og felle:		1 384 957	1 265 755
4 843 948	0	Investeringer i aksjer og andeler		4 874 948	31 000
7 134 767	20 598 890	Sum finansielle anleggsmidler		14 221 290	9 380 895
7 407 943	20 876 676	Sum anleggsmidler		766 156 915	741 512 571
Omløpsmidler					
0	0	Lager av varer og annen beholdn		4 591 973	4 554 270
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		11 381 411	9 183 529
70 531 816	85 119 860	Andre fordringer		15 925 324	6 122 200
70 531 816	85 119 860	Sum fordringer		27 306 735	15 305 729
61 054	63 559	Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 613 457	7 858 333
70 592 870	85 183 418	Sum omløpsmidler		37 512 165	27 718 333
78 000 813	106 060 094	Sum eiendeler		803 669 080	769 230 904

Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W1TVO-NDIEG-OFNB6-FU5FO



Balanse - mor/konsern - mor/konsern

JW Invest AS - konsern				
Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
		Egenkapital og gjeld		
		Innskutt egenkapital		
150 000	150 000	Aksjekapital	150 000	100 000
10 800	10 800	Overkurs	10 800	10 800
160 800	160 800	Sum innskutt egenkapital	160 800	110 800
		Opptjent egenkapital		
68 467 672	98 262 902	Annen egenkapital	55 956 013	92 492 675
68 467 672	98 262 902	Sum opptjent egenkapital	55 956 013	92 492 675
68 628 472	98 423 702	Sum egenkapital	56 116 813	92 603 475
		Gjeld		
		Avsetning for forpliktelser		
0	0	Utsatt skatt	14 910 160	13 938 104
0	0	Sum avsetning for forpliktelser	14 910 160	13 938 104
		Annen langsiktig gjeld		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	680 394 044	632 889 874
5 035 628	6 538 033	Øvrig langsiktig gjeld	2 617 523	2 753 932
5 035 628	6 538 033	Sum annen langsiktig gjeld	683 011 567	635 643 806
		Kortsiktig gjeld		
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	280 340	0
0	63 188	Leverandørgjeld	7 548 893	3 693 086
0	0	Betalbar skatt	0	5
0	0	Skyldig offentlige avgifter	2 498 493	3 026 235
4 336 712	1 035 172	Annen kortsiktig gjeld	39 302 814	20 326 193
4 336 712	1 098 360	Sum kortsiktig gjeld	49 630 541	27 045 519
9 372 341	7 636 392	Sum gjeld	747 552 268	676 627 429
78 000 813	106 060 094	Sum egenkapital og gjeld	803 669 080	769 230 904

Bergen, 05.11.2024
Styret i JW Invest AS - konsern

Jan Willy Rasmussen
Styreleder/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W11VO-NDIEG-OFNB6-FU5FO



Noter - konsern

JW Invest AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet JW Invest AS og datterselskapene Jani AS, Bergen Bygg AS, JWR Eiendom AS, JW Bygg AS, Ustedalen Hotel AS, Vestlandske Paraplyfabrikker AS, Bolettgruppen AS, Nordåsdalen 22 AS, PåHøyden Eiendom AS, Keysers 6 AS, Keysers 8 AS, Nyborg Magasin AS, Liavannet Panorama AS, Rosenbergs gate 36 AS, Fosswinkelsgate Invest AS, ND 22 Feste AS og Precil Limited.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet.

Merverdi ved oppkjøp av datterselskaper tillegges eiendomsverdiene i datterselskapene. Utsatt skatt av merverdi er beregnet til nåverdi på 0% da det ligger innenfor konsernets strategi at det ikke er eiendommer men eiendomsselskaper som avhendes i de tilfeller det er aktuelt.

Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Tilknyttet selskap

Det tilknyttede selskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. De tilknyttede selskap Fosswinkelsgate AS og Bjelkarøy Hovedgård AS er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

JW Invest AS - konsern



Noter - konsern

JW Invest AS

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt. Inntekter og kostnader i utenlandsk valuta omregnes til gjennomsnittkurs

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. For norske selskaper er utsatt skatt beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Det er ikke beregnet utsatt skatt/skattefordel knyttet til utenlandske selskap. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Anleggsaksjer

Anleggs aksjer er verdsatt til laveste verdi av historisk kostpris og virkelig verdi.



Noter - konsern
JW Invest AS

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløse inventar, kjøretøy	Sum
Anskaffelseskost pr 1.1.2023	867 233 957	24 847 956	892 081 913
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	5 781 170	460 561	6 241 731
- Avgang i året	0	0	0
= Anskaffelseskost 31.12.2023	873 015 127	25 308 517	898 323 644
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	123 529 003	22 316 097	145 845 100
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	542 918	0	542 918
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023	124 071 921	22 316 097	146 388 018
Bokført verdi 31.12.2023	748 943 206	2 992 420	751 935 626
Årets ordinære avskrivninger	11 165 312	813 118	11 978 430
Årets nedskrivning	0	0	0
Økonomisk levetid	100 år	3-7 år	
<u>Avskrivningsplan</u>	<u>lineært 1 %</u>	<u>kombinert 12-33 %</u>	

Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W1TVO-NDIEG-OFNB6-FU5FO



Noter - konsern JW Invest AS

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

JW Invest AS JW Invest Konsern

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	22 126 176	17 114 993
Arbeidsgiveravgift	2 678 788	2 546 520
Pensjonskostnader	535 026	552 400
Andre ytelser	-16 178	-278 382
Sum	25 323 812	19 935 531

Antall årsverk: 52,5

Konsernet har plikt til å ha pensjonsordning for sine ansatte i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernet har slik ordning.

Revisor

Revisjonshonoraret for morselskapet for 2023 er kostnadsført med kr 346 200, og honorar for øvrige tjenester til revisor er kostnadsført med kr 132 374 eks mva, mens kostnadsført mva utgjør 44 644. For konsernet er det totalt kostnadsført kr 514 492 eks mva for revisjon og kr 274 050 for andre tjenester. Kostnadsført mva i konsernet utgjør kr 105 488.

Note 3 Bankinnskudd

Herav er kr 492 284 bundne skattetrekksmidler.

Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W11VO-NDIEG-OFNB6-FU5FO

JW Invest AS - konsern



Noter - konsern
JW Invest AS

Note 4 Investering i tilknyttet selskap

	Eierandel i %
Bjelkarøy Hovedgård AS	50,00
Fosswinckelsgate AS	50,00

	Bjelkarøy Hovedgård AS	Fosswinckelsgate AS	sum
Bokført verdi 01.01.2023	5 117 442	2 966 698	8 084 140
Andel årets resultat	-205 746	176 691	-29 055
Årets avskrivning	56 500	37 200	93 700
Bokført verdi 31.12.2023	4 855 196	3 106 189	7 961 385

Inntekt på investering i tilknyttet selskap vedrører 50% av årsresultat i 2023 i tilknyttet selskap.

Note 5 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i JW Invest AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	100	1000,00	100 000,00

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Jan Willy Rasmussen	100	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0

JW Invest AS - konsern



Noter - konsern
JW Invest AS

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant pr 31.12.;	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner (LG)	680 394 044	632 889 874
Gjeld til kredittinstitusjoner (KG)	280 340	0
Bokført verdi pantsatte eiendommer	749 560 206	729 480 800
<u>Pant i løøsøre:</u>		
Bokførte verdi driftsmidler	2 375 420	2 650 877
<u>Pant i varelager;</u>		
Bokført verdi varelager	4 591 973	4 554 270
<u>Pant i kundefordringer:</u>		
Bokført verdi kundefordringer	11 381 411	9 183 529
Pant i kundefordringer begrenset oppad til	1 500 000	1 500 000

Note 7 Salgsinntekter

JW Invest Konsernet

Pr virksomhetsområde	2023	2022
Eiendomsvirksomhet	92 302 269	69 463 141
Gevinst ved avhendelse av eiendom	0	1 298 896
Offentlig støtte	0	0
Hotelldrift	38 186 971	35 858 097
Sum	130 489 240	106 620 134
Geografisk fordeling		
Norge	130 489 240	106 620 134
Sum	130 489 240	106 620 134

Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W1TVO-NDIEG-OFNB6-FU5FO



Noter - konsern
JW Invest AS

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr 1.1	100 000	10 800	91 480 896	91 591 696
Valutaendring			55 353	55 353
Endringer tidligere år	50 000	0	422 970	472 970
Vetrlidsalmenning 7 AS			2 542 276	2 542 276
Utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			-8 545 482	-8 545 482
Egenkapital 31.12	150 000	10 800	55 956 013	56 116 813

Note 9 Varer

	2023	2022
Lager av råvarer	405 015	367 312
Eiendom for salg	4 186 958	4 186 958
Sum	4 591 973	4 554 270

Varelageret er oppført til kostpris.

Note 10 Leieforpliktelser

Konsernet leaser 1 bil. Årlig leasingkostnad utgjør kr. 97 089. Rest leasing periode er 2 mnd.

Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W1TVO-NDIEG-OFNB6-FU5FO

Noter - konsern
JW Invest AS

Note 11 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt (Norge)	- 506 992	6 675
Betalbar skatt (utland)		
Endring i utsatt skatt	971 609	7 405 285
Sum skattekostnad	464 617	7 411 960
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	26 578 365	26 403 098
Permanente forskjeller	18 343 065	295 991
Endring i midlertidige forskjeller	- 9 482 736	-6 445 085
Anvendelse av fremførbart underskudd	-30 314	
Årets skattegrunnlag	0	- 9 362
Betalbar skatt av årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Fordringer	7 020 032	- 1 250 851
Varer		0
Anleggsmidler	74 728 847	62 910 700
Avsetning etter god regnskapsskikk	-105 694	0
Pensjoner		0
Gevinst- og tapskonto	10 623 166	13 278 957
sum	92 266 351	74 938 806
Akk.fremførbart underskudd	-25 797 349	-11 583 788
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 301 446	
Grunnlag for beregning av utsatt skatt Norge	67 773 449	63 355 018
Utsatt skatt (22%) Norge	14 910 160	13 938 104
Utsatt skattefordel utland		0
Sum utsatt skatt/skattefordel	14 910 160	13 937 104
Utsatt skatt 01.01	13 938 104	6 532 818
Endring	971 609	7 405 285
Utsatt skatt 31.12	14 910 160	13 938 104

Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W1TVO-NDIEG-OFNB6-FU5FO

JW Invest AS - konsern



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rasmussen, Jan Willy

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1650024

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-11-21 14:17:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VNDG2-LULCA-W1TVO-NDIEG-OFNB6-FU5FO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Kontantstrømanalyse

JW Invest AS - konsern

	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	128 291 358	101 750 916
- Utbetalinger for varer og tjenester for videre salg og eget forbruk	-68 506 533	-64 525 865
- Utbetalinger til ansatte, pensjon og arb.g.avgift.	-25 323 812	-18 892 624
+ Innbetaling av renter	13 876 487	33 511 614
- Utbetaling av renter	-42 134 120	-24 188 376
- Utbetaling av andel finanskostnader	-844 966	-2 263 289
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	<u>5 358 414</u>	<u>25 392 376</u>
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
- Utbetaling ved kjøp av aksjer/andre finansaktiva	-20 492 061	-500 690
+ Innbetaling ved salg av aksjer	0	0
+ Innbetaling av lån felleskontrollert virksomhet	0	1 435 401
+ Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	5 302 000
- Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-31 782 380	-27 523 821
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-52 274 441</u>	<u>-21 287 110</u>
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av langsiktig fordring	-809 931	76 878
+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av kortsiktig fordring	-9 892 424	
+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av langsiktig gjeld	62 883 916	8 772 781
+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld	22 489 590	-2 822 811
- Utbetaling av konsernbidrag/utbytte	-30 000 000	-4 800 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>44 671 151</u>	<u>1 226 848</u>
= netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-2 244 876	5 332 114
+ Beh. Av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start	7 858 333	2 526 219
= Beh. Av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>5 613 457</u>	<u>7 858 333</u>

JW Invest AS





Kontantstrømanalyse

JW Invest AS - konsern

2019

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER

Innbetalinger fra salg av varer og tjenester	77 511 535
- Utbetalinger for varer og tjenester for videre salg og eget forbruk	-5 505 084
- Utbetalinger til ansatte, pensjon og arb.g.avgift.	-25 722 996
+ Innbetaling av utbytte	0
+ Innbetaling av renter	143 686
- Utbetaling av renter	-22 658 113
- Utbetaling av andel finanskostnader	-2 676 390
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	<u>21 092 638</u>

KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER

- Utbetaling ved kjøp av aksjer/andre finansaktiva	-62 419
+ Innbetaling ved salg av aksjer	0
+ Innbetaling av kapital fra datterselskap	0
+ Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	4 662 051
- Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	-41 771 596
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-37 171 964</u>

KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av langsiktig fordring	919 739
+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av langsiktig gjeld	4 996 057
+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld	2 800 823
- Utbetaling av konsernbidrag/utbytte	0
+ Netto tilført egenkapital ved konserndanning	0
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>8 716 619</u>

= netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-7 362 707
+ Beh. Av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start	7 791 848
= Beh. Av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>429 141</u>
	-2 083 464

1) Avstemming

Resultat før skattekostnad	-5 574 806
- Periodens betalte skatt	-35 137
+ Ordinære avskrivninger	10 812 478
+ Finansielle Nedskrivninger	
+/- Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-2 523 700
+/- Tap/gevinst ved salg av finansaktiva	0
+/-Endring i varelager	-6 294
+/-Endring i kundefordringer	2 495 589
+/-Endring i leverandørgjeld	7 908 589
+/-Endring i andre tidsavgrensingsposter	8 015 919
= netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>21 092 638</u>



JW Invest AS



2018

80 102 192
-31 823 891
-24 748 851
0
250 673
-23 016 694
-459 459
303 970

0

129 672
0
0
6 314 702 ??
-111 488 462
-105 044 088

3 145 092
120 432 561
-2 226 232
-11 500 000
0
109 851 421

4996058

5 111 303
2 680 545
7 791 848

-1 575 660
-456 468
10 224 503
-3 354 012
0
-108 905
-885 150
-2 781 861
-758 477
303 970



==



Kontantstrømanalyse

JW Invest AS

	2 023	2 022
KONTANTSTRØMMER FRÅ OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Innbetalinger fra salg av varer og tjenester		
- Utbetalinger for varer og tjenester for videre salg og eget forbruk	-306 564	-272 410
- Utbetalinger til ansatte, pensjon og arb.g.avgift.		0
+ Innbetaling av renter	264 327	126 209
- Utbetaling av renter		0
- andre finanskostnader		0
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	<u>-42 237</u>	<u>-146 201</u>
KONTANTSTRØMMER FRÅ INVESTERINGSAKTIVITETER		
-/+ Utbetaling/innbetaling ved kjøp/salg av aksjer/andre finansaktiva	-4 843 948	50 000
- Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	0	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-4 843 948</u>	<u>50 000</u>
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av langsiktig fordring	15 000 000	3 790 656
+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av langsiktig gjeld	19 883 680	6 538 033
+/- Innbetalinger/utbetalinger ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld	0	-5 434 712
+/- Innbetaling/utbetaling av kortsiktige fordringer	0	0
- Utbetaling av konsernbidrag/utbytte	-30 000 000	-4 800 000
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>4 883 680</u>	<u>93 977</u>
= netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-2 505	-2 224
+ Beh. Av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens start	63 559	65 783
= Beh. Av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	<u>61 054</u>	<u>63 559</u>
1)Avstemming		
Resultat før skattekostnad	-18 291 730	80 144 861
+/-Endring i leverandørgjeld	-63 188	-91 062
- gevinst ved salg finansaktiva		0
+/-Endring i andre tidsavgrensingsposter	18 312 681	-80 200 000
= netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-42 237</u>	<u>-146 201</u>

JW Invest AS

Side 1





Årsregnskap 2023

Jw Invest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 227 858



Resultatregnskap			
Jw Invest AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	1	243 376	181 348
Sum driftskostnader		243 376	181 348
Driftsresultat		-243 376	-181 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		0	85 000 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		264 320	126 202
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-188 429	4 800 000
Annen rentekostnad		-7	-7
Resultat av finansposter		452 756	80 326 209
Resultat før skattekostnad		209 380	80 144 861
Skattekostnad på resultat	2	4 610	-12 131
Resultat		204 770	80 156 992
Ekstraordinære inntekter og kostnader			
Årsresultat	3	204 770	80 156 992
Overføringer			
Tilleggsutbytte		30 000 000	4 800 000
Avsatt til annen egenkapital		0	75 356 992
Overført fra annen egenkapital		29 795 230	0
Sum overføringer		204 770	80 156 992
Jw Invest AS			Side 2



Balanse			
Jw Invest AS			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	273 176	277 786
Sum immaterielle eiendeler		273 176	277 786
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	110 801	18 418 872
Lån til foretak i samme konsern	5	258 419	258 419
Investeringer i tilknyttet selskap	4	2 180 018	2 180 018
Investeringer i aksjer og andeler		4 843 948	0
Sum finansielle anleggsmidler		7 393 185	20 857 308
Sum anleggsmidler		7 666 361	21 135 094
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	5	0	85 000 000
Konsernfordringer		70 273 398	273 398
Sum fordringer		70 273 398	85 273 398
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		61 054	63 559
Sum omløpsmidler		70 334 451	85 336 957
Sum eiendeler		78 000 813	106 472 051
Jw Invest AS			Side 3



Balanse			
Jw Invest AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3, 6	150 000	150 000
Overkurs		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		160 800	160 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		68 467 672	98 262 902
Sum opptjent egenkapital		68 467 672	98 262 902
Sum egenkapital	3	68 628 472	98 423 702
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	5	4 623 672	6 538 033
Sum annen langsiktig gjeld		4 623 672	6 538 033
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	63 188
Konserngjeld		411 957	411 957
Annen kortsiktig gjeld	5	4 336 712	1 035 172
Sum kortsiktig gjeld		4 748 669	1 510 316
Sum gjeld		9 372 341	8 048 349
Sum egenkapital og gjeld		78 000 813	106 472 051
Bergen, Styret i Jw Invest AS			
_____ Jan Willy Rasmussen styreleder			
Jw Invest AS			Side 4



Noter

JW Invest AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs. Fordringer og gjeld som er sikret med valutaterminkontrakter er vurdert til terminkurs, med unntak av renteelementet som blir periodisert og klassifisert som renteinntekt/-kostnad.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Note 1 Lønnskostnader, ansatte, godtgjørelser mm.

Selskapet har ingen ansatte i 2023. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til medlemmer av styret.

JW Invest AS



Noter

JW Invest AS

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	4 610	-12 131
Skattekostnad ordinært resultat	4 610	-12 131
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	209 380	80 144 861
Permanente forskjeller	-188 429	-80 200 000
Endring i midlertidige forskjeller	0	531 816
Anvendelse av fremførbart underskudd	-20 951	-476 677
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2023	2022	Endring
Fordringer	-531 816	-531 816	0
Sum	-531 816	-531 816	0
Akkumulert fremførbart underskudd	-709 894	-730 845	-20 951
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 241 711	-1 262 662	-20 951
Utsatt skattefordel (22 %)	-273 176	-277 786	-4 609

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs-fond	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	150 000	10 800	98 262 902	98 423 702
Tilleggsutbytte			-30 000 000	-30 000 000
Kapitalutvidelse	50 000			50 000
Årets resultat			204 770	204 770
Egenkapital 31.12.	200 000	10 800	68 467 672	68 628 472

JW Invest AS



Noter

JW Invest AS

Note 4 Aksjer i datterselskap

	Eierandel i %	Anskaffelse kost	Egenkapital pr. 31.12	Resultat 31.12.
Precil Limited	100%	1	-1 279 615	-1 305 236
Bergen Bygg AS	100%	110 800	23 496 797	27 442 908
Totalt		23 218 872		

Aksjer i tilknyttet selskap:

	Eierandel i %	Anskaffelse kost	Egenkapital pr. 31.12	Resultat 31.12.
Fosswinckelsgate AS	50%	2 180 018	252 346	991 449



Noter

JW Invest AS

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern; Precil Ltd	-411 957	-411 957
Andre kortsiktige fordringer;Bergen Bygg AS	0	-6 538 033
Andre kortsiktige fordringer konsern	531 816	
Sum	119 860	-6 949 989
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern;Bergen Bygg AS	4 623 672	6 538 033
Annen kortsiktig gjeld konsern	702 554	702 554
Sum	5 326 225	7 240 586

Det er beregnet 4,5% rente på gjeld til datterselskaper

Note 3 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i JW Invest AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	100	1000,00	100 000,00

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Jan Willy Rasmussen	100	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0



Årsregnskap 2023

JW Invest AS - konsern

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 989 227 858



Resultat

JW Invest AS - konsern

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt	7	88 040 032	64 362 212
Annen driftsinntekt	7	42 449 208	42 257 922
Sum driftsinntekter		130 489 240	106 620 134
Varekostnad		26 190 589	7 321 734
Lønnskostnad	2	25 323 812	19 935 531
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 978 430	11 063 622
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	4 800 000
Annen driftskostnad	2, 10	46 134 048	44 769 852
Sum driftskostnader		109 626 880	87 890 740
Driftsresultat		20 862 361	18 729 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	-29 056	613 755
Annen renteinntekt		119 153	58 595
Annen finansinntekt		13 757 334	33 453 019
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		-188 429	0
Annen rentekostnad		42 134 120	24 188 376
Annen finanskostnad		844 966	2 263 289
Resultat av finansposter		-28 943 226	7 673 703
Ordinært resultat før skattekostnad	11	-8 080 865	26 403 098
Skattekostnad på ordinært resultat	11	464 617	7 411 960
Ordinært resultat		-8 545 482	18 991 138
Årsresultat	8	-8 545 482	18 991 138
Majoritetens andel		-8 545 482	18 991 138
Tilleggsutbytte		30 000 000	4 800 000
Avsatt til annen egenkapital		0	14 191 138
Overført fra annen egenkapital		38 545 482	0
Sum disponert		-8 545 482	18 991 138



Balanse

JW Invest AS - konsern

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	749 560 206	729 480 800
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6	2 375 420	2 650 877
Sum varige driftsmidler		751 935 626	732 131 676
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	7 961 385	8 084 141
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 384 957	1 265 755
Investeringer i aksjer og andeler		4 874 948	31 000
Andre langsiktige fordringer		833 600	922 900
Sum finansielle anleggsmidler		15 054 889	10 303 795
Sum anleggsmidler		766 990 515	742 435 472
Omløpsmidler			
Lager av varer og annen beholdning	6, 9	4 591 973	4 554 270
Fordringer			
Kundefordringer	6	11 381 411	9 183 529
Andre fordringer		15 091 724	5 199 300
Sum fordringer		26 473 135	14 382 829
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	5 613 457	7 858 333
Sum omløpsmidler		36 678 565	26 795 432
Sum eiendeler		803 669 080	769 230 904



Balanse

JW Invest AS - konsern

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	150 000	100 000
Overkurs		10 800	10 800
Sum innskutt egenkapital		160 800	110 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	55 956 013	92 492 675
Sum opptjent egenkapital		55 956 013	92 492 675
Sum egenkapital	8	56 116 813	92 603 475
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	11	14 910 160	13 938 104
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	680 394 044	632 889 874
Øvrig langsiktig gjeld		2 617 523	2 753 931
Sum annen langsiktig gjeld		683 011 567	635 643 805
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	280 340	0
Leverandørgjeld		7 548 893	3 693 086
Betalbar skatt		0	5
Skyldig offentlige avgifter		2 498 493	3 026 235
Annen kortsiktig gjeld		39 302 814	20 326 193
Sum kortsiktig gjeld		49 630 541	27 045 519
Sum gjeld		747 552 268	676 627 429
Sum egenkapital og gjeld		803 669 080	769 230 904

Bergen, 05.11.2024
Styret i JW Invest AS - konsern

Jan Willy Rasmussen
Styreleder/daglig leder



Noter - konsern

JW Invest AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet JW Invest AS og datterselskapene Jani AS, Bergen Bygg AS, JWR Eiendom AS, JW Bygg AS, Ustedalen Hotel AS, Vestlandske Paraplyfabrikker AS, Bolettgruppen AS, Nordåsdaalen 22 AS, PåHøyden Eiendom AS, Keysers 6 AS, Keysers 8 AS, Nyborg Magasin AS, Liavannet Panorama AS, Rosenbergs gate 36 AS, Fosswinkelsgate Invest AS, ND 22 Feste AS og Precil Limited.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet.

Merverdi ved oppkjøp av datterselskaper tillegges eiendomsverdiene i datterselskapene. Utsatt skatt av merverdi er beregnet til nåverdi på 0% da det ligger innenfor konsernets strategi at det ikke er eiendommer men eiendomsselskaper som avhendes i de tilfeller det er aktuelt.

Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Tilknyttet selskap

Det tilknyttede selskapet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. De tilknyttede selskap Fosswinkelsgate AS og Bjelkarøy Hovedgård AS er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en spesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

JW Invest AS - konsern



Noter - konsern

JW Invest AS

Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til full tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt. Inntekter og kostnader i utenlandsk valuta omregnes til gjennomsnittkurs

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. For norske selskaper er utsatt skatt beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Det er ikke beregnet utsatt skatt/skattefordel knyttet til utenlandske selskap. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Anleggsaksjer

Anleggs aksjer er verdsatt til laveste verdi av historisk kostpris og virkelig verdi.



Noter - konsern
JW Invest AS

Note 1 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløse inventar, kjøretøy	Sum
Anskaffelseskost pr 1.1.2023	867 233 957	24 847 956	892 081 913
+ Tilgang kjøpte anleggsmidler	5 781 170	460 561	6 241 731
- Avgang i året	0	0	0
= Anskaffelseskost 31.12.2023	873 015 127	25 308 517	898 323 644
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	123 529 003	22 316 097	145 845 100
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	542 918	0	542 918
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2023	124 071 921	22 316 097	146 388 018
Bokført verdi 31.12.2023	748 943 206	2 992 420	751 935 626
Årets ordinære avskrivninger	11 165 312	813 118	11 978 430
Årets nedskrivning	0	0	0
Økonomisk levetid	100 år	3-7 år	
<u>Avskrivningsplan</u>	<u>lineært 1 %</u>	<u>kombinert 12-33 %</u>	



Noter - konsern
JW Invest AS

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

JW Invest AS JW Invest Konsern

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	22 126 176	17 114 993
Arbeidsgiveravgift	2 678 788	2 546 520
Pensjonskostnader	535 026	552 400
Andre ytelser	-16 178	-278 382
Sum	25 323 812	19 935 531

Antall årsverk: 52,5

Konsernet har plikt til å ha pensjonsordning for sine ansatte i henhold til lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernet har slik ordning.

Revisor

Revisjonshonoraret for morselskapet for 2023 er kostnadsført med kr 346 200, og honorar for øvrige tjenester til revisor er kostnadsført med kr 132 374 eks mva, mens kostnadsført mva utgjør 44 644. For konsernet er det totalt kostnadsført kr 514 492 eks mva for revisjon og kr 274 050 for andre tjenester. Kostnadsført mva i konsernet utgjør kr 105 488.

Note 3 Bankinnskudd

Herav er kr 492 284 bundne skattetrekksmidler.



Noter - konsern
JW Invest AS

Note 4 Investering i tilknyttet selskap

	Eierandel i %
Bjelkarøy Hovedgård AS	50,00
Fosswinckelsgate AS	50,00

	Bjelkarøy Hovedgård AS	Fosswinckelsgate AS	sum
Bokført verdi 01.01.2023	5 117 442	2 966 698	8 084 140
Andel årets resultat	-205 746	176 691	-29 055
Årets avskrivning	56 500	37 200	93 700
Bokført verdi 31.12.2023	4 855 196	3 106 189	7 961 385

Inntekt på investering i tilknyttet selskap vedrører 50% av årsresultat i 2023 i tilknyttet selskap.

Note 5 Aksjonærtabell

Aksjekapitalen i JW Invest AS pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære-aksjer	100	1000,00	100 000,00

Eierstruktur

	Ordinære	Eierandel
Jan Willy Rasmussen	100	100,0
Totalt antall aksjer	100	100,0



Noter - konsern
JW Invest AS

Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant pr 31.12.;	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner (LG)	680 394 044	632 889 874
Gjeld til kredittinstitusjoner (KG)	280 340	0
Bokført verdi pantsatte eiendommer	749 560 206	729 480 800
<u>Pant i løsøre:</u>		
Bokførte verdi driftsmidler	2 375 420	2 650 877
<u>Pant i varelager;</u>		
Bokført verdi varelager	4 591 973	4 554 270
<u>Pant i kundefordringer:</u>		
Bokført verdi kundefordringer	11 381 411	9 183 529
Pant i kundefordringer begrenset oppad til	1 500 000	1 500 000

Note 7 Salgsinntekter

JW Invest Konsernet

Pr virksomhetsområde	2023	2022
Eiendomsvirksomhet	92 302 269	69 463 141
Gevinst ved avhendelse av eiendom	0	1 298 896
Offentlig støtte	0	0
Hotelldrift	38 186 971	35 858 097
Sum	130 489 240	106 620 134
Geografisk fordeling		
Norge	130 489 240	106 620 134
Sum	130 489 240	106 620 134



Noter - konsern

JW Invest AS

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs fond	Annen egenkapital	SUM
Egenkapital pr 1.1	100 000	10 800	91 480 896	91 591 696
Valutaendring			55 353	55 353
Endringer tidligere år	50 000	0	422 970	472 970
Vetrlidsalmenning 7 AS			2 542 276	2 542 276
Utbytte			-30 000 000	-30 000 000
Årets resultat			-8 545 482	-8 545 482
Egenkapital 31.12	150 000	10 800	55 956 013	56 116 813

Note 9 Varer

	2023	2022
Lager av råvarer	405 015	367 312
Eiendom for salg	4 186 958	4 186 958
Sum	4 591 973	4 554 270

Varelageret er oppført til kostpris.

Note 10 Leieforpliktelser

Konsernet leaser 1 bil. Årlig leasingkostnad utgjør kr. 97 089. Rest leasing periode er 2 mnd.

Noter - konsern
JW Invest AS

Note 11 Skatt

	2023	2022
Årets skattekostnad fordeler seg på:		
Betalbar skatt (Norge)	- 506 992	6 675
Betalbar skatt (utland)		
Endring i utsatt skatt	971 609	7 405 285
Sum skattekostnad	464 617	7 411 960
Beregning av årets skattegrunnlag:		
Resultat før skattekostnad	26 578 365	26 403 098
Permanente forskjeller	18 343 065	295 991
Endring i midlertidige forskjeller	- 9 482 736	-6 445 085
Anvendelse av fremførbart underskudd	-30 314	
Årets skattegrunnlag	0	- 9 362
Betalbar skatt av årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Oversikt over midlertidige forskjeller:		
Fordringer	7 020 032	- 1 250 851
Varer		0
Anleggsmidler	74 728 847	62 910 700
Avsetning etter god regnskapsskikk	-105 694	0
Pensjoner		0
Gevinst- og tapskonto	10 623 166	13 278 957
sum	92 266 351	74 938 806
Akk.fremførbart underskudd	-25 797 349	-11 583 788
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 301 446	
Grunnlag for beregning av utsatt skatt Norge	67 773 449	63 355 018
Utsatt skatt (22%) Norge	14 910 160	13 938 104
Utsatt skattefordel utland		0
Sum utsatt skatt/skattefordel	14 910 160	13 937 104
Utsatt skatt 01.01	13 938 104	6 532 818
Endring	971 609	7 405 285
Utsatt skatt 31.12	14 910 160	13 938 104

JW Invest AS - konsern