

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

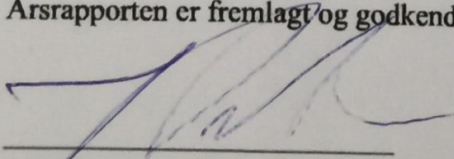
**JWP Holding A/S**  
Dr. Abildgaards Alle 6, 1955 Frederiksberg C

CVR-nr. 11 03 70 46

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2018.

---

**Jette Petersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5                  |
| Resultatopgørelse                                | 9                  |
| Balance  | 10                 |
| Noter  | 12                 |



## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JWP Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

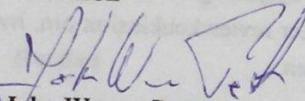
Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

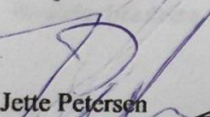
Frederiksberg C, den 6. marts 2018

### **Direktion**

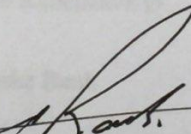


John Werner Petersen  
Direktør

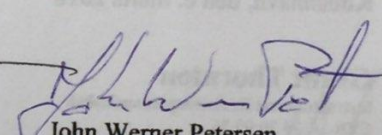
### **Bestyrelse**



Jette Petersen



Finn Krogh Rants  
Direktør



John Werner Petersen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til aktionæren i JWP Holding A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for JWP Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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.

København, den 6. marts 2018

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



**Søren Poulsen**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10728

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JWP Holding A/S  
Dr. Abildgaards Alle 6  
1955 Frederiksberg C

Telefon: 20664666

CVR-nr.: 11 03 70 46

Stiftet: 16. juni 1987

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Jette Petersen, Dr. Abildgaards Alle 6, 1955 Frederiksberg C  
Finn Krogh Rants, Søbakken 17A, 2920 Charlottenlund, Direktør  
John Werner Petersen, Dr. Abildgaards Alle 6, 1955 Frederiksberg C,  
Direktør

**Direktion**

John Werner Petersen, Dr. Abildgaards Alle 6, 1955 Frederiksberg C,  
Direktør

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Bankforbindelse**

Danske Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i resultat af udlejningsejendomme samt investering i værdipapirer.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 225.832 kr. mod -133.772 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 538.226 kr. mod -260.513 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabets ledelse forventer stabile resultater de kommende år, dog er udviklingen i selskabets resultat for de kommende år afhængig af de foretagne investeringer.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stiling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JWP Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder resultat af investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (dekларationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| Note                                     | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.     |
|--|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>225.832</b> | <b>-133.772</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0              | -52.500         |
| 1 Personaleomkostninger                  | -312.712       | -366.842        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>-86.880</b> | <b>-553.114</b> |
| Andre finansielle indtægter              | 811.067        | 471.243         |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -69.577        | -213.506        |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>654.610</b> | <b>-295.377</b> |
| 2 Skat af årets resultat                 | -116.384       | 34.864          |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>538.226</b> | <b>-260.513</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                 |
| Udbytte for regnskabsåret                | 1.000.000      | 1.000.000       |
| Disponeret fra overført resultat         | -461.774       | -1.260.513      |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>538.226</b> | <b>-260.513</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                     |                   |                   |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                     | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                     |                   |                   |
| 3                        | Investeringsejendomme               | 21.400.000        | 21.400.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt      | 21.400.000        | 21.400.000        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b>21.400.000</b> | <b>21.400.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                     |                   |                   |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat         | 0                 | 108.317           |
|                          | Andre tilgodehavender               | 82.110            | 82.110            |
|                          | Tilgodehavender i alt               | 82.110            | 190.427           |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele | 8.915.403         | 7.753.549         |
|                          | Værdipapirer i alt                  | 8.915.403         | 7.753.549         |
|                          | Likvide beholdninger                | 1.413.907         | 2.647.282         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b>10.411.420</b> | <b>10.591.258</b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                | <b>31.811.420</b> | <b>31.991.258</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |  |                   |                   |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Note                          |  | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                   |                   |
| 4                             | Virksomhedskapital                       | 1.000.000         | 1.000.000         |
| 5                             | Reserve for opskrivinger                 | 12.111.184        | 12.111.184        |
| 6                             | Overført resultat                        | 6.349.958         | 6.811.732         |
|                               | Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 1.000.000         | 1.000.000         |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>20.461.142</b> | <b>20.922.916</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                   |                   |
|                               | Hensættelser til udskudt skat            | 3.544.734         | 3.561.550         |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>3.544.734</b>  | <b>3.561.550</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                   |                   |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter           | 7.028.000         | 7.028.000         |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 7.028.000         | 7.028.000         |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 76.114            | 151.406           |
|                               | Selskabsskat                             | 25.538            | 0                 |
|                               | Anden gæld                               | 675.892           | 327.386           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 777.544           | 478.792           |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>7.805.544</b>  | <b>7.506.792</b>  |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>31.811.420</b> | <b>31.991.258</b> |

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

|  | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                |                |
| Lønninger og gager                                 | 302.441        | 357.652        |
| Andre omkostninger til social sikring              | 3.408          | 3.407          |
| Personaleomkostninger i øvrigt                     | 6.863          | 5.783          |
|  | <b>312.712</b> | <b>366.842</b> |
| <br>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <br><b>1</b>   | <br><b>1</b>   |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                |                |
| Skat af årets resultat                             | 100.364        | -32.164        |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 0              | -3.050         |
| Regulering af tidligere års skat                   | 16.020         | 350            |
|  | <b>116.384</b> | <b>-34.864</b> |



**Noter****3. Investeringsejendomme**

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2017                           | 6.068.172         | 6.015.672         |
| Tilgang i årets løb                               | 0                 | 52.500            |
| <b>Kostpris 31. december 2017</b>                 | <b>6.068.172</b>  | <b>6.068.172</b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2017           | 15.331.828        | 15.384.328        |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 0                 | -52.500           |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b> | <b>15.331.828</b> | <b>15.331.828</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>    | <b>21.400.000</b> | <b>21.400.000</b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,2

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 5.100 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 20.461 t.kr. til 15.361 t.kr.

**4. Virksomhedskapital**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital 1. januar 2017 | 1.000.000        | 1.000.000        |
|                                   | <b>1.000.000</b> | <b>1.000.000</b> |

Aktiekapitalen består af aktier a 25 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser og har været uændret i de seneste 5 år.

**Noter**

|  | 31/12 2017<br>kr. | 31/12 2016<br>kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>5. Reserve for opskrivninger</b>  |                   |                   |
| Reserve for opskrivninger 1. januar 2017   | 12.111.184        | 12.111.184        |
|  | <b>12.111.184</b> | <b>12.111.184</b> |
| <b>6. Overført resultat</b>  |                   |                   |
| Overført resultat 1. januar 2017   | 6.811.732         | 8.072.245         |
| Årets overførte overskud eller underskud   | -461.774          | -1.260.513        |
|  | <b>6.349.958</b>  | <b>6.811.732</b>  |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                   |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.028 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 21.400 t.kr. |                   |                   |