

# **J+J+W Ejendomme ApS**

Finsensvej 78, 2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 28 13 22 12

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.06.16

Kaj Frederik Wohlfeldt  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

J+J+W Ejendomme ApS  
Finsensvej 78  
2000 Frederiksberg

Telefon: 33 24 09 09  
Telefax: 33 24 00 34

Hjemsted: Frederiksberg  
CVR-nr.: 28 13 22 12  
Stiftet: 18. oktober 2004  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kaj Frederik Wohlfeldt  
Peter Henning Jørgensen  
Anders Holst Jensen

---

**Direktion**

---

Kaj Frederik Wohlfeldt

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for J+J+W Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. maj 2016

**Direktionen**

Kaj Frederik Wohlfeldt

**Bestyrelsen**

Kaj Frederik Wohlfeldt

Peter Henning Jørgensen

Anders Holst Jensen

**Til kapitalejeren i J+J+W Ejendomme ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for J+J+W Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. maj 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen  
Statsaut. revisor

Kurt G. Nielsen  
Reg. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i det væsentligste af at udøve investeringsaktivitet herunder opføre, eje, udleje og sælge ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i ejendomsvurdering fra uafhængig ejendomsmægler udarbejdet 13.02.15. Det er ledelsens opfattelse, at der på regnskabsafslæggelsestidspunktet ikke er sket væsentlige ændringer i forudsætningerne der lå til grund for vurderingen 13.02.15.

Der knytter sig en usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af diskonteringsfaktor og beregning af cashflow i budget- og terminalperioden.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.948.450 mod t.DKK 7.899 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 19.152.379.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Resultatet før dagsværdiregulering er tilfredsstillende med et overskud på t.DKK 3.212 mod t.DKK 2.232 i 2014. Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af swapaftale og realkreditlån på t.DKK 1.009.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets ejendom er i 2016 udbudt til salg.

Note	2015 DKK	2014 t.DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>3.623.764</b>	<b>2.998</b>
Ejendomsomkostninger	122.980	-188
Andre eksterne omkostninger	-534.573	-579
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.212.171</b>	<b>2.231</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	10.386
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.009.255	-1.781
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.221.426</b>	<b>10.836</b>
Andre finansielle indtægter	181.704	559
Andre finansielle omkostninger	-1.139.673	-1.266
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-957.969</b>	<b>-707</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.263.457</b>	<b>10.129</b>
<sup>1</sup> Skat af årets resultat	-315.007	-2.230
<b>Årets resultat</b>	<b>2.948.450</b>	<b>7.899</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	900
Overført resultat	2.048.450	6.999
<b>I alt</b>	<b>2.948.450</b>	<b>7.899</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	46.300.000	46.300
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.300.000</b>	<b>46.300</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.300.000</b>	<b>46.300</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	48.775	54
	Tilgodehavende selskabsskat	0	94
	Andre tilgodehavender	82.293	115
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>131.068</b>	<b>263</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.573.419	4.471
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>5.573.419</b>	<b>4.471</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.207.124</b>	<b>1.917</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.911.611</b>	<b>6.651</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>53.211.611</b>	<b>52.951</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	18.127.379	16.079
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	900
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.152.379</b>	<b>17.104</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.037.000	5.130
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.037.000</b>	<b>5.130</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	20.877.989	21.414
	Anden gæld	4.519.914	5.238
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.397.903</b>	<b>26.652</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	766.746	1.586
	Deposita	1.731.173	1.691
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	191.815	346
	Selskabsskat	353.929	0
	Anden gæld	558.486	442
	Periodeafgrænsningsposter	22.180	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.624.329</b>	<b>4.065</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.022.232</b>	<b>30.717</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>53.211.611</b>	<b>52.951</b>

5 Sikkerhedsstillelser

6 Finansielle instrumenter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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**

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter ikke-tilskrevne renter vedrørende prioritetslånet.

	2015	2014
	DKK	t.DKK

## 1. Skatter

Årets aktuelle skat	408.007	0
Årets udskudte skat	234.345	2.230
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	-327.345	0
I alt	315.007	2.230

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	24.252.489
Kostpris pr. 31.12.15	24.252.489
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	22.047.511
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	22.047.511
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	46.300.000

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	125.000	9.079.722	0
Forslag til resultatdisponering	0	6.999.207	900.000
Saldo pr. 31.12.14	125.000	16.078.929	900.000

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	16.078.929	900.000
Betalt udbytte	0	0	-900.000
Forslag til resultatdisponering	0	2.048.450	900.000
Saldo pr. 31.12.15	125.000	18.127.379	900.000

**4. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.15 DKK	Gæld i alt 31.12.14 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	766.746	18.593.595	21.644.735	23.000
Anden gæld	0	4.519.914	4.519.914	5.238
I alt	766.746	23.113.509	26.164.649	28.238



## 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 21.645 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.300

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000 der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 46.300. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 6. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået kontrakt om renteswap på realkreditlån stort t.DKK 23.000 til dækning af renteforpligtelse til kreditinstitut med variabel rente. Markedsværdien af swapforpligtelsen udgør t.DKK - 4.520 på statusdagen.

Kontrakten løber indtil den 31.12.2028. Såfremt aftalen opsiges før den nævnte dato, vil de økonomiske konsekvenser for selskabet blive bestemt af renteniveauet på tidspunktet for opsigelsen.