



## **BWJ ejendomsinvest ApS**

**Kløvereng 21  
2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 28 48 79 32**

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2020

---

Bo Weisel Jensen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for BWJ ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. maj 2020

### **Direktion**

Bo Weisel Jensen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejeren i BWJ ejendomsinvest ApS***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BWJ ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 12. maj 2020

Verum Cura  
Godkendt revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 39 88 68 71

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33775

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BWJ ejendomsinvest ApS  
Kløvereng 21  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 28 48 79 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 1. februar 2005

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Bo Weisel Jensen, direktør

### Revisor

Verum Cura  
Godkendt revisionsvirksomhed  
Lyngsø Alle 3  
2970 Hørsholm

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består, i lighed med tidligere år, i at eje kapitalandele i øvrige virksomheder samt formueforvaltning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for BWJ ejendomsinvest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på inventar herunder kunstværker, som vurderes ikke at blive udsat for værdiforringelse.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	100 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for BWJ ejendomsinvest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier og unoterede kapitalandele.

Børsnoterede aktier måles til børskurs.

Andre værdipapirer og kapitalandele vedrører kapitalandele i unoteret kommanditselskaber. Den regnskabsmæssige værdi i de underliggende kommanditselskaber vedrører primært værdi af ejendomsfonde og forpligtigelser og er i de underliggende kommanditselskaber indregnet til dagsværdi. Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af ejendomsfondene og forpligtigelserne kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder. De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på dagsværdisopgørelser fra ejendomsfondene, historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse.

Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Envidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages blandt andet ved opgørelsen af værdien af de underliggende investeringer i de udenlandske ejendomsfonde. Ved beregning af dagsværdi vil der på grund af valgte værdiansættelsesprincipper være usikkerhed forbundet hermed.

Andre værdipapirer og kapitalandele, i hvilke de underliggende aktiver og passiver måles til dagsværdi, er indregnet til indre værdi jf. seneste årsrapport for de underliggende selskaber samt efterfølgende cash call mv. Modtagne udlodninger fragår i værdien af kapitalandelen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, i hvilke de underliggende aktiver og passiver ikke pålideligt kan måles til dagsværdi, er indregnet til kostpris.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger		-191.210	-424.233
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-191.210</b>	<b>-424.233</b>
Personaleomkostninger	1	-506.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-697.210</b>	<b>-424.233</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		165.409	198.280
Finansielle indtægter	2	1.497.722	1.328.976
Finansielle omkostninger	3	-116.122	-1.371.167
<b>Resultat før skat</b>		<b>849.799</b>	<b>-268.144</b>
Skat af årets resultat	4	-21.914	-3.882
<b>Årets resultat</b>		<b>827.885</b>	<b>-272.026</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		510.600	108.000
Ekstraordinært udbytte		10.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		165.410	-1.051.720
Overført resultat		-9.848.125	671.694
		<b>827.885</b>	<b>-272.026</b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		29.383	29.383
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>29.383</b>	<b>29.383</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	1.572.296	1.671.346
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.572.296</b>	<b>1.671.346</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.601.679</b>	<b>1.700.729</b>
Andre tilgodehavender		127.648	206.338
<b>Tilgodehavender</b>		<b>127.648</b>	<b>206.338</b>
Værdipapirer		5.456.611	16.462.600
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.456.611</b>	<b>16.462.600</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.779.485</b>	<b>4.262</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.363.744</b>	<b>16.673.200</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.965.423</b>	<b>18.373.929</b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		260.000	260.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		414.056	214.524
Overført resultat		7.765.912	17.648.159
Foreslået udbytte for regnskabsåret		510.600	108.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.950.568</u></b>	<b><u>18.230.683</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		6.464	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>6.464</u></b>	<b><u>0</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.375	8.375
Anden gæld		16	134.871
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.391</u></b>	<b><u>143.246</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.391</u></b>	<b><u>143.246</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.965.423</u></b>	<b><u>18.373.929</u></b>
Eventualforpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2019	260.000	248.646	17.614.037	108.000	0	18.230.683
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-108.000	-10.000.000	-10.108.000
Årets resultat	0	165.410	-9.848.125	510.600	10.000.000	827.885
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>260.000</b>	<b>414.056</b>	<b>7.765.912</b>	<b>510.600</b>	<b>0</b>	<b>8.950.568</b>



## Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	506.000	0
	<b>506.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.497.722	1.328.976
	<b>1.497.722</b>	<b>1.328.976</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	116.122	1.371.167
	<b>116.122</b>	<b>1.371.167</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	10.472	0
Årets udskudte skat	6.464	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.978	3.882
	<b>21.914</b>	<b>3.882</b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.
Kostpris 1. januar 2019	29.383
Kostpris 31. december 2019	29.383
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>29.383</b>

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2019	2018
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2019	1.422.700	1.253.585
Tilgang i årets løb	56.316	256.517
Afgang i årets løb	-320.775	-87.402
Kostpris 31. december 2019	1.158.241	1.422.700
Værdireguleringer 1. januar 2019	248.645	1.300.366
Årets resultat	165.410	198.280
Udbytte modtaget	0	-1.250.000
Værdireguleringer 31. december 2019	414.055	248.646
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>1.572.296</b>	<b>1.671.346</b>

## Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
BMK Holding ApS	Gentofte	33%	386.642	-7.504
SPF III MP GP ApS	Gentofte	25%	140.321	9.257
SPF IV MP GP ApS	Gentofte	25%	66.273	3.558
SPF III Management Participation K/S	Gentofte	23%	2.496.991	176.701
SPF IV Management Participation K/S	Gentofte	20%	4.142.261	1.189.214

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet en garanti på op til t.kr. 1.000 til Københavns Universitet i forbindelse med en PhD afhandling. Garantien løber fra 1. marts 2018 til 1. maj 2021.