

J W A 3 ApS
CVR-nr. 58643610
Hovedgaden 63
4622 Havdrup

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.10.2016

Dirigent

Navn: Jørgen Willemoes Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 31.05.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J W A 3 ApS
Hovedgaden 63
4622 Havdrup

CVR-nr.: 58643610
Hjemsted: Solrød
Regnskabsår: 01.06.2015 - 31.05.2016

Direktion

Jørgen Willemoes Andersen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2015 - 31.05.2016 for J W A 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2015 - 31.05.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 04.10.2016

Direktion

Jørgen Willemoes Andersen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i J W A 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J W A 3 ApS for regnskabsåret 01.06.2015 - 31.05.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.05.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2015 - 31.05.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 04.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Henriksen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

JWA 3 ApS udlejer fast ejendom samt investerer i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra nedenstående ændringer til anvendt regnskabspraksis.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere til dagsværdi. Dagsværdien i henhold til seneste årsrapport er anvendt som grundlag for opgørelse af amortiseret kostpris primo regnskabsåret. Indregningen er således alene foretaget med virkning for indeværende år, dvs uden ændring af sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

I overensstemmelse med årsregnskabsloven § 32 er oplysning om nettoomsætning udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af indhentede mæglervurderinger fra uafhængig ejendomsmægler. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		947.706	311.617
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		980.869	274.805
Driftsresultat		1.928.575	586.422
Andre finansielle indtægter	1	194.748	933.994
Andre finansielle omkostninger	2	(404.676)	(184.267)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.718.647	1.336.149
Skat af ordinært resultat	3	(361.316)	(283.124)
Årets resultat		1.357.331	1.053.025
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.357.331	1.053.025
		1.357.331	1.053.025

Balance pr. 31.05.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		33.235.000	16.580.000
Materielle anlægsaktiver	4	33.235.000	16.580.000
 Anlægsaktiver		 33.235.000	 16.580.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.583	0
Andre tilgodehavender		7.886	0
Periodeafgrænsningsposter		0	25.191
Tilgodehavender		15.469	25.191
 Andre værdipapirer og kapitalandele		3.155.167	0
Værdipapirer og kapitalandele		3.155.167	0
 Likvide beholdninger		713.778	4.500.223
 Omsætningsaktiver		 3.884.414	 4.525.414
 Aktiver		 37.119.414	 21.105.414

Balance pr. 31.05.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>12.670.611</u>	<u>11.313.280</u>
Egenkapital		<u>12.870.611</u>	<u>11.513.280</u>
Udskudt skat	6	<u>2.038.446</u>	<u>1.822.312</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.038.446</u>	<u>1.822.312</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.590.841	4.182.401
Skyldig selskabsskat		<u>151.860</u>	<u>263.741</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>17.742.701</u>	<u>4.446.142</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	790.743	247.655
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.910	47.236
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.625.189	2.397.909
Skyldig selskabsskat		267.270	176.889
Anden gæld	8	598.860	446.291
Periodeafgrænsningsposter		<u>57.684</u>	<u>7.700</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.467.656</u>	<u>3.323.680</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.210.357</u>	<u>7.769.822</u>
Passiver		<u>37.119.414</u>	<u>21.105.414</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	11.313.280	11.513.280
Årets resultat	0	1.357.331	1.357.331
Egenkapital ultimo	200.000	12.670.611	12.870.611

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	50	8
Dagsværdireguleringer	122.121	831.577
Øvrige finansielle indtægter	72.577	102.409
	<u>194.748</u>	<u>933.994</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	47.932	41.489
Øvrige finansielle omkostninger	356.744	142.778
	<u>404.676</u>	<u>184.267</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	145.182	252.142
Ændring af udskudt skat	216.134	64.579
Effekt af ændrede skattesatser	0	(33.597)
	<u>361.316</u>	<u>283.124</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		9.122.820
Tilgange		15.674.131
Kostpris ultimo		<u>24.796.951</u>
Dagsværdireguleringer primo		7.457.180
Årets dagsværdireguleringer		980.869
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>8.438.049</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>33.235.000</u>

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af indhentede mæglervurderinger fra uafhængig ejendomsmægler.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>	
5. Virksomhedskapital				
Anpartskapital	200	1.000,00	200.000	
	<u>200</u>		<u>200.000</u>	
		<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>	
6. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver		2.044.953	1.829.162	
Gældsforpligtelser		(6.507)	(6.850)	
		<u>2.038.446</u>	<u>1.822.312</u>	
	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	247.655	790.743	17.590.841	14.479.822
Skyldig selskabsskat	0	0	151.860	0
	<u>247.655</u>	<u>790.743</u>	<u>17.742.701</u>	<u>14.479.822</u>
			<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
8. Anden gæld				
Andre skyldige omkostninger		598.860	446.291	
		<u>598.860</u>	<u>446.291</u>	

Omfatter indbetalt deposita med 510 t.kr.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J W A Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>33.235.000</u>	<u>16.580.000</u>

11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

- J W A Holding ApS, Hovedgaden 63, 4622 Havdrup

12. Koncernforhold

J W A 3 ApS er dattervirksomhed af J W A Holding ApS.

J W A Holding ApS er fritaget for at udarbejde koncernregnskab efter årsregnskabsloven § 110.