



JWA 3 ApS

Hovedgaden 63
4622 Havdrup
CVR-nr. 58643610

Årsrapport 01.06.2020 - 31.05.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.10.2021

Jørgen Willemoes Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 31.05.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J W A 3 ApS

Hovedgaden 63

4622 Havdrup

CVR-nr.: 58643610

Hjemsted: Solrød

Regnskabsår: 01.06.2020 - 31.05.2021

Direktion

Jørgen Willemoes Andersen, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021 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. 31.05.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 30.10.2021

Direktion

Jørgen Willemoes Andersen

adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i J W A 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J W A 3 ApS for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 30.10.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mogens Michael Henriksen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23309

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

J W A 3 ApS udlejer fast ejendom samt investerer i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

Det fortsatte udbrud og spredning af COVID-19 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig negativ indvirkning på virksomhedens finansielle stilling.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 66.125 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers beliggenhed, stand og mulighed for at kunne udlejes og handelspriser på tilsvarende ejendomme i samme område, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, idet forudsætningerne, der ligger til grund, ikke er objektive og at markedspriserne på ejendomme er meget volatile.

Begivenheder efter balancedagen

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

Det fortsatte udbrud af COVID-19 forventes ikke at have en negativ indvirkning.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.783.961	2.538.871
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	1.775.000	1.770.988
Driftsresultat		4.558.961	4.309.859
Andre finansielle indtægter	3	643.299	96.500
Andre finansielle omkostninger	4	(1.779.569)	(1.272.145)
Resultat før skat		3.422.691	3.134.214
Skat af årets resultat	5	(753.538)	(694.526)
Årets resultat		2.669.153	2.439.688
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.669.153	2.439.688
Resultatdisponering		2.669.153	2.439.688

Balance pr. 31.05.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		66.125.000	64.350.000
Materielle aktiver	6	66.125.000	64.350.000
Anlægsaktiver		66.125.000	64.350.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.771	20.578
Andre tilgodehavender		137.353	58.776
Tilgodehavender		159.124	79.354
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.287.488	3.419.196
Værdipapirer og kapitalandele		4.287.488	3.419.196
Likvide beholdninger		3.078.892	3.345.330
Omsætningsaktiver		7.525.504	6.843.880
Aktiver		73.650.504	71.193.880

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital	7	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		24.552.291	21.883.138
Egenkapital		24.752.291	22.083.138
Udskudt skat		3.392.000	2.825.000
Hensatte forpligtelser		3.392.000	2.825.000
Gæld til realkreditinstitutter		38.514.445	38.965.510
Skyldige sambeskatningsbidrag		186.538	284.526
Langfristede gældsforpligtelser	8	38.700.983	39.250.036
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	315.299	1.315.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.300	34.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.602.071	3.815.518
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.407	62.404
Skyldige sambeskatningsbidrag		284.526	582.230
Anden gæld		1.459.985	1.147.394
Periodeafgrænsningsposter		97.642	77.908
Kortfristede gældsforpligtelser		6.805.230	7.035.706
Gældsforpligtelser		45.506.213	46.285.742
Passiver		73.650.504	71.193.880
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	21.883.138	22.083.138
Årets resultat	0	2.669.153	2.669.153
Egenkapital ultimo	200.000	24.552.291	24.752.291

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 66.125 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers beliggenhed, stand og mulighed for at kunne udlejes og handelspriser på tilsvarende ejendomme i samme område, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, idet forudsætningerne, der ligger til grund, ikke er objektive og at markedspriserne på ejendomme er meget volatile.

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme vedrører 1.775 t.kr. ved dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

3 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	837	791
Dagsværdireguleringer	550.074	0
Øvrige finansielle indtægter	92.388	95.709
	643.299	96.500

4 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	177.003	146.751
Dagsværdireguleringer	0	68.068
Øvrige finansielle omkostninger	1.602.566	1.057.326
	1.779.569	1.272.145

5 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	186.538	284.526
Ændring af udskudt skat	567.000	410.000
	753.538	694.526

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	52.503.942
Kostpris ultimo	52.503.942
Dagsværdireguleringer primo	11.846.058
Årets dagsværdireguleringer	1.775.000
Dagsværdireguleringer ultimo	13.621.058
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.125.000

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af indhentede mæglervurderinger fra uafhængig ejendomsmægler. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens beliggenhed, stand og mulighed for at kunne udlejes og handelspriser på tilsvarende ejendomme i samme område.

Selskabets investeringsejendomme består af 38 beboelsesejendomme beliggende på Midtsjælland med samlet boligareal der udgør 2.759 m².

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 20.841 kr./m², med en gennemsnitlig årlig lejeindtægt på 1.331 kr./m².

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Anpartskapital	200	1.000	200.000
	200		200.000

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	315.299	1.315.952	38.514.445	37.253.249
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	186.538	0
	315.299	1.315.952	38.700.983	37.253.249

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Heraf forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder	30.000	30.000

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J W A Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.125 t.kr.

12 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse - J W A Holding ApS, Havdrup, ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

13 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

J W A Holding ApS, Havdrup

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen. Omfatter også gevinst og tab ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 tilknyttede virksomheder. 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 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. Dagsværdien af ejendommene opgøres med udgangspunkt i beliggenhed, stand og mulighed for at kunne udlejes og handelspriser på tilsvarende ejendomme i samme område.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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