

J W A 2 ApS
CVR-nr. 76401519
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	8
Balance pr. 31.05.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J W A 2 ApS
Hovedgaden 63
4622 Havdrup

CVR-nr.: 76401519
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 2 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 2 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J W A 2 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

J W A 2 ApS driver udlejningsvirksomhed af ejendomme.

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 ændring 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 indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

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.

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		141.862	84.355
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	494.370
Driftsresultat		441.862	578.725
Andre finansielle indtægter	1	100	62
Andre finansielle omkostninger	2	(112.822)	(83.195)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		329.140	495.592
Skat af ordinært resultat	3	(83.639)	(102.735)
Årets resultat		245.501	392.857
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		245.501	392.857
		245.501	392.857

Balance pr. 31.05.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsjendomme		5.595.000	5.295.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.595.000</u>	<u>5.295.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>5.595.000</u>	 <u>5.295.000</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	571
Tilgodehavende selskabsskat		0	47.367
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>47.938</u>
 Likvide beholdninger		 <u>49.154</u>	 <u>35.994</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>49.154</u>	 <u>83.932</u>
 Aktiver		 <u>5.644.154</u>	 <u>5.378.932</u>

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>1.436.340</u>	<u>1.190.839</u>
Egenkapital		<u>1.636.340</u>	<u>1.390.839</u>
Udskudt skat	6	<u>500.340</u>	<u>424.018</u>
Hensatte forpligtelser		<u>500.340</u>	<u>424.018</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.676.822	1.772.357
Skyldig selskabsskat		<u>6.188</u>	<u>6.927</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.683.010</u>	<u>1.779.284</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	95.266	96.271
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.509.174	1.481.061
Skyldig selskabsskat		1.440	0
Anden gæld	8	<u>218.584</u>	<u>207.459</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.824.464</u>	<u>1.784.791</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.507.474</u>	<u>3.564.075</u>
Passiver		<u>5.644.154</u>	<u>5.378.932</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	1.190.839	1.390.839
Årets resultat	0	245.501	245.501
Egenkapital ultimo	200.000	1.436.340	1.636.340

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	11
Øvrige finansielle indtægter	<u>100</u>	<u>51</u>
	100	62
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	29.696	27.405
Øvrige finansielle omkostninger	<u>83.126</u>	<u>55.790</u>
	112.822	83.195
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	6.188	1.358
Ændring af udskudt skat	77.451	115.717
Effekt af ændrede skattesatser	<u>0</u>	<u>(14.340)</u>
	83.639	102.735
		<u>Investerings- ejendomme</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>3.976.366</u>
Kostpris ultimo		3.976.366
Dagsværdireguleringer primo		1.318.634
Årets dagsværdireguleringer		<u>300.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		1.618.634
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>5.595.000</u>

Ejendommenes 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		500.340	424.076	
Gældsforpligtelser		0	(58)	
		<u>500.340</u>	<u>424.018</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	96.271	95.266	1.676.822	1.259.878
Skyldig selskabsskat	0	0	6.188	0
	<u>96.271</u>	<u>95.266</u>	<u>1.683.010</u>	<u>1.259.878</u>
			<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
8. Anden gæld				
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.		27.195	17.729	
Andre skyldige omkostninger		191.389	189.730	
		<u>218.584</u>	<u>207.459</u>	

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med J W A Holding ApS som administrationselskab. 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. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>5.595.000</u>	<u>5.295.000</u>

11. Ejerforhold

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

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

12. Koncernforhold

J W A 2 ApS er dattervirksomhed af J W A Holding ApS.

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