

J W A 2 ApS
Hovedgaden 63
4622 Havdrup
CVR-nr. 76401519

**Årsrapport 01.06.2018 -
31.05.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.07.2019

Dirigent

Navn: Jørgen Willemoes Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018/19	2
Balance pr. 31.05.2019	2
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J W A 2 ApS
Hovedgaden 63
4622 Havdrup

CVR-nr.: 76401519
Hjemsted: Solrød
Regnskabsår: 01.06.2018 - 31.05.2019

Direktion

Jørgen Willemoes Andersen, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019 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. 31.05.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 08.07.2019

Direktion

Jørgen Willemoes Andersen
adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i J W A 2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J W A 2 ApS for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019, 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. 31.05.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2018 - 31.05.2019 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 08.07.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mogens Michael Henriksen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23309

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

J W A 2 ApS driver udlejningsvirksomhed af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som værende utilfredsstillende.

Årets resultat er stærkt påvirket af ekstra ordinære vedligeholdelsesomkostninger på ejendomme som følge af blandt andet vandskade.

Selskabet forventer positiv indkomst for kommende år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 6.300 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.

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(1.052.620)	98.166
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		150.000	175.000
Driftsresultat		(902.620)	273.166
Andre finansielle omkostninger	3	(196.602)	(89.943)
Resultat før skat		(1.099.222)	183.223
Skat af årets resultat	4	240.540	(39.804)
Årets resultat		(858.682)	143.419
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(858.682)	143.419
		(858.682)	143.419

Balance pr. 31.05.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.300.000	6.150.000
Materielle anlægsaktiver	5	6.300.000	6.150.000
Anlægsaktiver		6.300.000	6.150.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		275.000	0
Tilgodehavender		275.000	0
Likvide beholdninger		112.449	71.906
Omsætningsaktiver		387.449	71.906
Aktiver		6.687.449	6.221.906

Balance pr. 31.05.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.012.350</u>	<u>1.871.032</u>
Egenkapital		<u>1.212.350</u>	<u>2.071.032</u>
Udskudt skat		<u>656.000</u>	<u>621.540</u>
Hensatte forpligtelser		<u>656.000</u>	<u>621.540</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.368.899	1.472.361
Skyldige sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>1.860</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.368.899</u>	<u>1.474.221</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	102.194	101.130
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.115.218	1.654.303
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		101.625	101.745
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.860	0
Anden gæld		<u>129.303</u>	<u>197.935</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.450.200</u>	<u>2.055.113</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.819.099</u>	<u>3.529.334</u>
Passiver		<u>6.687.449</u>	<u>6.221.906</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	1.871.032	2.071.032
Årets resultat	0	(858.682)	(858.682)
Egenkapital ultimo	200.000	1.012.350	1.212.350

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 6.300 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 ligges til grund, ikke er objektive og at markedspriserne på ejendomme er meget volatile.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	158.920	25.335
Øvrige finansielle omkostninger	<u>37.682</u>	<u>64.608</u>
	<u>196.602</u>	<u>89.943</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(275.000)	1.804
Ændring af udskudt skat	<u>34.460</u>	<u>38.000</u>
	<u>(240.540)</u>	<u>39.804</u>
		<u>Investe-</u>
		<u>rings-</u>
		<u>ejendomme</u>
		<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>3.976.366</u>
Kostpris ultimo		<u>3.976.366</u>
Dagsværdireguleringer primo		2.173.634
Årets dagsværdireguleringer		<u>150.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>2.323.634</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.300.000</u>

Noter

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af indhentede mægler vurderinger 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 1 villa/landejendom beliggende i Havdrup og 2 ejerlejligheder beliggende i henholdsvis Køge og Roskilde og samlet boligareal udgør 430 m².

Beliggende	Type	Antal	Dagsværdi kr.	Årlig leje kr.	Areal m ²	Kvm pris	Leje pr m ²
Havdrup	Villa	1	3.000.000	120.000	288	10.417	417
Køge	Ejerlejlighed	1	1.500.000	94.800	81	18.519	1.170
Roskilde	Ejerlejlighed	1	1.650.000	117.210	61	27.049	1.921
		3	6.150.000	332.010	430	14.302	772

Alle ejendomme er udlejet og har været udlejet i hele regnskabsåret.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	200	1.000	200.000
	200		200.000
	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	102.194	101.130	1.368.899
	102.194	101.130	1.368.899

8. 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

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>3.300.000</u>	<u>3.150.000</u>

10. 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 årsregnskabsloven § 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.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under a conto skatteordningen 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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende og skyldig 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.

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 proventuet 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.