



## J W A 2 ApS

Hovedgaden 63  
4622 Havdrup  
CVR-nr. 76401519

## Årsrapport 01.06.2021 - 31.05.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.10.2022

---

**Jørgen Willemoes Andersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 31.05.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

J W A 2 ApS  
Hovedgaden 63  
4622 Havdrup

CVR-nr.: 76401519  
Hjemsted: Solrød  
Regnskabsår: 01.06.2021 - 31.05.2022

## 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 01.06.2021 - 31.05.2022 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. 31.05.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2021 - 31.05.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 19.10.2022

**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 01.06.2021 - 31.05.2022, 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. 31.05.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2021 - 31.05.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 19.10.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Mogens Michael Henriksen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23309

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

J W A 2 ApS driver udlejningsvirksomhed af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 63 t.kr., hvilket betragtes som værende tilfredsstillende i forhold til tidligere år.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 10.500 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendomes 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.

## Forventet udvikling

Markedssituationen efter regnskabsafslutning er negativt påvirket af krigen i Ukraine, stigende priser og rente niveauet, hvorfor det forventes at have en negativ indvirkning for kommende år.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(174.104)</b>	<b>(61.056)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	200.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>325.896</b>	<b>138.944</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(243.530)	(261.332)
<b>Resultat før skat</b>		<b>82.366</b>	<b>(122.388)</b>
Skat af årets resultat	3	(19.000)	26.000
<b>Årets resultat</b>		<b>63.366</b>	<b>(96.388)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		63.366	(96.388)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>63.366</b>	<b>(96.388)</b>

# Balance pr. 31.05.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		10.500.000	10.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>10.500.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.500.000</b>	<b>10.000.000</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		91.000	70.000
Periodeafgrænsningsposter		24.594	24.796
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.594</b>	<b>94.796</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>136.222</b>	<b>124.363</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>251.816</b>	<b>219.159</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.751.816</b>	<b>10.219.159</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		1.174.828	1.111.462
<b>Egenkapital</b>		<b>1.374.828</b>	<b>1.311.462</b>
Udskudt skat		858.000	748.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>858.000</b>	<b>748.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.860.354	4.080.789
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.860.354</b>	<b>4.080.789</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	221.234	218.138
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.203.873	3.629.975
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.625	1.625
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	6.534
Anden gæld		231.902	222.636
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.658.634</b>	<b>4.078.908</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.518.988</b>	<b>8.159.697</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.751.816</b>	<b>10.219.159</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	1.111.462	1.311.462
Årets resultat	0	63.366	63.366
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.174.828</b>	<b>1.374.828</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 10.500 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 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	161.687	139.614
Øvrige finansielle omkostninger	81.843	121.718
	<b>243.530</b>	<b>261.332</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	(91.000)	(70.000)
Ændring af udskudt skat	110.000	44.000
	<b>19.000</b>	<b>(26.000)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.253.580
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.253.580</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.746.420
Årets dagsværdireguleringer	500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.246.420</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.500.000</b>

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 ejendommers beliggenhed, stand og mulighed for at kunne udlejes og handelspriser på tilsvarende ejendomme i samme område.

Selskabets investeringsejendomme består af 5 beboelsesejendomme beliggende på Østsjælland med samlet boligareal der udgør 552 m<sup>2</sup>.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 25.216 kr./m<sup>2</sup>, med en gennemsnitlig årlig lejeindtægt på 1.278 kr/m<sup>2</sup>.

### 5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Anpartskapital	200	1.000	200.000
	<b>200</b>		<b>200.000</b>

### 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	221.234	218.138	3.860.354	3.004.134
	<b>221.234</b>	<b>218.138</b>	<b>3.860.354</b>	<b>3.004.134</b>

### 7 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.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	10.500.000	10.000.000

### 9 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 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. Ejendommenes 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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.