



Tlf: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**2 X J EJENDOMME APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013/14**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. november 2014**

---

**Kurt Kristoffersen**

**CVR-NR. 30 58 38 09**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	2 x J ejendomme ApS Gammel Sving 11 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 58 38 09 Stiftet: 10. maj 2007 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. juli 2013 - 30. juni 2014
<b>Direktion</b>	Peter Winther Bjarne Winther
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for 2 x J ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. oktober 2014

Direktion

\_\_\_\_\_  
Peter Winther

\_\_\_\_\_  
Bjarne Winther

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i 2 x J ejendomme ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 2 x J ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 27. oktober 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kurt Kristoffersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen har en forventning om, at egenkapitalen retableres gennem fremtidig indtjening og dagsværdireguleringer.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2 x J ejendomme ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>357.342</b>	<b>368.373</b>
Personaleomkostninger.....	1	-20.115	-98.517
Af- og nedskrivninger.....		-262.627	-313.721
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>74.600</b>	<b>-43.865</b>
Finansielle indtægter.....	2	5.298	0
Finansielle omkostninger.....	3	-292.129	-346.672
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-212.231</b>	<b>-390.537</b>
Skat af årets resultat.....	4	124.331	236.802
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-87.900</b>	<b>-153.735</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-87.900	-153.735
<b>I ALT</b> .....		<b>-87.900</b>	<b>-153.735</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		5.800.000	7.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	5.800.000	7.250.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.800.000</b>	<b>7.250.000</b>
Udskudt skatteaktiv.....		657.467	533.136
Andre tilgodehavender.....		11.060	1.137.957
Tilgodehavender.....		668.527	1.671.093
Likvider.....		100.384	180.888
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>768.911</b>	<b>1.851.981</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.568.911</b>	<b>9.101.981</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b> kr.	<b>2013</b> kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-2.820.196	-2.732.296
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-2.695.196</b>	<b>-2.607.296</b>
Valutalån.....		0	3.846.338
Gæld til PW Holding.....		1.850.000	0
Anden gæld.....		72.000	94.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>1.922.000</b>	<b>3.940.838</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	0	640.000
Gæld til associerede virksomheder.....		7.328.982	7.113.212
Anden gæld.....		13.125	15.227
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.342.107</b>	<b>7.768.439</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.264.107</b>	<b>11.709.277</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.568.911</b>	<b>9.101.981</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>8</b>		

## NOTER

	2013/14	2012/13	Note
	kr.	kr.	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	20.115	90.610	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	7.907	
	<b>20.115</b>	<b>98.517</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.298	0	
	<b>5.298</b>	<b>0</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	292.129	346.672	
	<b>292.129</b>	<b>346.672</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-124.331	-236.802	
	<b>-124.331</b>	<b>-236.802</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2013.....		10.250.961	
Afgang.....		-2.050.192	
Kostpris 30. juni 2014.....		<b>8.200.769</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2013.....		-3.000.961	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		600.192	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2014.....		<b>-2.400.769</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....		<b>5.800.000</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	overskud	
Egenkapital 1. juli 2013.....	125.000	-2.732.296	-2.607.296
Forslag til årets resultatdisponering.....		-87.900	-87.900
Egenkapital 30. juni 2014.....	<b>125.000</b>	<b>-2.820.196</b>	<b>-2.695.196</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

## Note

## Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/7 2013 gæld i alt	30/6 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Valutalån.....	4.486.338	0	0	0
Gæld til PW Holding.....	0	1.850.000	0	1.850.000
Anden gæld.....	94.500	72.000	0	72.000
	<b>4.580.838</b>	<b>1.922.000</b>	<b>0</b>	<b>1.922.000</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger på 5.000 tkr. Den regnskabsmæssige værdi på grunde og bygninger udgør pr. 30. juni 2014 5.800 tkr.