

**Ejendomsselskabet Werenberg A/S**  
**Kirkevej 15**  
**5464 Brenderup**  
**CVR-nr. 10451477**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.02.2017

**Dirigent**

---

Navn: Lone Vestergaard Werenberg

## 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. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Werenberg A/S  
Kirkevej 15  
5464 Brenderup

CVR-nr.: 10451477  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Bestyrelse**

Flemming Lundtofte Werenberg, formand  
Vivi Margrethe Werenberg  
Lone Vestergaard Werenberg  
Torben Lundtofte Werenberg

### **Direktion**

Torben Lundtofte Werenberg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Ejendomsselskabet Werenberg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brenderup, den 01.02.2017

### Direktion

Torben Lundtofte Werenberg

### Bestyrelse

Flemming Lundtofte Werenberg  
formand

Vivi Margrethe Werenberg

Lone Vestergaard Werenberg

Torben Lundtofte Werenberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Werenberg A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Werenberg A/S for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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.

Odense, den 01.02.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Per Therkelsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejningsvirksomhed med fast ejendom.

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

Årets resultat udgør 301 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2016/17 forventes et resultat på tilsvarende niveau.

### **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 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 og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### 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 til nominel værdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>820.095</b>	<b>300</b>
Af- og nedskrivninger		(277.318)	(275)
<b>Driftsresultat</b>		<b>542.777</b>	<b>25</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		210.635	216
Andre finansielle omkostninger		(367.269)	(536)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>386.143</b>	<b>(295)</b>
Skat af ordinært resultat	1	(84.968)	70
<b>Årets resultat</b>		<b><u>301.175</u></b>	<b><u>(225)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		301.175	(225)
		<b><u>301.175</u></b>	<b><u>(225)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		24.239.660	24.517
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>24.239.660</u>	<u>24.517</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>24.239.660</u>	 <u>24.517</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.909.978	10.940
Andre tilgodehavender		19.668	5
Tilgodehavende selskabsskat		218.220	75
<b>Tilgodehavender</b>		<u>11.147.866</u>	<u>11.020</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>20</u>	 <u>0</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>11.147.886</u>	 <u>11.020</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>35.387.546</u>	 <u>35.537</u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	2.000.000	2.000
Overført overskud eller underskud		4.279.505	3.978
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.279.505</u></b>	<b><u>5.978</u></b>
Udskudt skat		3.285.223	3.057
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>3.285.223</u></b>	<b><u>3.057</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.326.512	6.809
Bankgæld		17.000.000	17.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>23.326.512</u></b>	<b><u>23.809</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	503.366	507
Bankgæld		1.915.345	1.569
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	300
Anden gæld		77.595	317
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.496.306</u></b>	<b><u>2.693</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.822.818</u></b>	<b><u>26.502</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>35.387.546</u></b>	<b><u>35.537</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	2.000.000	3.978.330	5.978.330
Årets resultat	0	301.175	301.175
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>4.279.505</b>	<b>6.279.505</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	(75)
Ændring af udskudt skat	84.968	5
	<u>84.968</u>	<u>(70)</u>

	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	25.546.350
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>25.546.350</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.029.372)
Årets afskrivninger	(277.318)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(1.306.690)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>24.239.660</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel værdi</u> <u>kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	2.000	1.000	2.000.000
	<u>2.000</u>		<u>2.000.000</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder</u> <u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u> <u>kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	482.000	480	6.326.512	4.574.000
Bankgæld	21.366	27	17.000.000	17.000.000
	<u>503.366</u>	<u>507</u>	<u>23.326.512</u>	<u>21.574.000</u>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lundtofte Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.240 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut har selskabet afgivet transport i mellemværende med tilknyttede virksomheder.

#### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for søstervirksomheden Bolighuset Werenberg A/S' engagement med pengeinstitut.

Virksomheden har desuden stillet bankgaranti på 32 t.kr. for søsterselskabets vare- og ydelsesleverandører.

### 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Lundtofte Holding A/S, Kirkevej 15, 5464 Brenderup