



www.addea.dk

addea københavn
amaliegade 35, 1
1256 københavn k

addea roskilde
skomagergade 13, 1
4000 roskilde

info@addea.dk
(+45) 70 20 07 68

Wyrna ApS

Brandsbjerg 6
4400 Kalundborg
CVR-nr. 11 50 73 79

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 14. december 2016

Søren Norup Pries
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	9
Balance pr. 30. september 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Wyrna 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. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 14. december 2016

Direktion

Bent Christensen
direktør

Søren Norup Pries
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Wyrna ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wyrna ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 14. december 2016

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

John Petersson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wyrna ApS
Brandsbjerg 6
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 11 50 73 79
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 1. oktober 1987
Hjemsted: Kalundborg

Direktion

Bent Christensen, direktør
Søren Norup Pries, direktør

Revision

Addea Audit ApS
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Amaliegade 35, 1.
1256 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive finansiering, besiddelse, køb og salg, samt administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 316.383, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.001.748.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Som følge af den generelle økonomiske situation, og de deraf begrænsede muligheder for salg af ejendomme, er værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme behæftet med usikkerhed. Ledelsen har med udgangspunkt i sit indgående kendskab til ejendomsbranchen og markedet i øvrigt, samt salg af ejendomme i samme område foretaget en værdiansættelse af investeringsejendommenes forventede handelsværdi på statustidspunktet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wyrna ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr..

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 fragå 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		548.160	380.454
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		548.160	380.454
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-31.420</u>	<u>-80.106</u>
Resultat før finansielle poster		516.740	300.348
Finansielle indtægter		114	60
Finansielle omkostninger	2	<u>-109.423</u>	<u>-117.194</u>
Resultat før skat		407.431	183.214
Skat af årets resultat	3	<u>-91.048</u>	<u>-40.770</u>
Årets resultat		<u>316.383</u>	<u>142.444</u>
Overført resultat		<u>316.383</u>	<u>142.444</u>
		<u>316.383</u>	<u>142.444</u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Selskabsskat		0	24.405
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.533</u>	<u>15.010</u>
Tilgodehavender		<u>17.533</u>	<u>39.415</u>
Likvide beholdninger		<u>58.529</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>76.062</u>	<u>39.415</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.076.062</u></u>	<u><u>10.039.415</u></u>

Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>3.801.748</u>	<u>3.485.365</u>
Egenkapital	5	<u>4.001.748</u>	<u>3.685.365</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.565.772</u>	<u>1.566.508</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.565.772</u>	<u>1.566.508</u>
Andre kreditinstitutter		2.475.477	2.793.913
Deposita		<u>106.701</u>	<u>106.701</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.582.178</u>	<u>2.900.614</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	332.163	331.000
Kreditinstitutter		0	59
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.067	28.829
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.412.242	1.492.697
Selskabsskat		91.784	0
Anden gæld		<u>70.108</u>	<u>34.343</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.926.364</u>	<u>1.886.928</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.508.542</u>	<u>4.787.542</u>
Passiver i alt		<u>10.076.062</u>	<u>10.039.415</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppførelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	200.000	3.485.365	3.685.365
Årets resultat	0	316.383	316.383
Egenkapital 30. september 2016	<u>200.000</u>	<u>3.801.748</u>	<u>4.001.748</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-19.071</u>	<u>-70.573</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-19.071</u>	<u>-70.573</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-12.349</u>	<u>-9.533</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-12.349</u>	<u>-9.533</u>
	<u><u>-31.420</u></u>	<u><u>-80.106</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	68.950	74.112
Andre finansielle omkostninger	<u>40.473</u>	<u>43.082</u>
	<u><u>109.423</u></u>	<u><u>117.194</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	91.784	7.497
Årets udskudte skat	<u>-736</u>	<u>33.273</u>
	<u><u>91.048</u></u>	<u><u>40.770</u></u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2015	8.104.211
Tilgang i årets løb	<u>19.071</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>8.123.282</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	1.895.789
Årets værdireguleringer	<u>-19.071</u>
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>1.876.718</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u><u>10.000.000</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt en pris pr. m2 på kr. 1.000, som er baseret på byggeretsværdi pr. m2.

Ændringer i skøn over m2-pris for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i m2-pris	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
M2-pris	900	1.000	1.100
Dagsværdi	<u>9.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>

5 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	3.124.913	2.807.640	332.163	1.109.453
Deposita	106.701	106.701	0	0
	<u>3.231.614</u>	<u>2.914.341</u>	<u>332.163</u>	<u>1.109.453</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den henvises til A/S Butikstorvet for en opgørelse af den samlede hæftelse pr. 30/9-16.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.