

# Wochner Ejendomme A/S

Valhøjs Alle 160

2610 Rødovre

CVR-nr. 20 60 13 37

**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2016**

**(19. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26/04 2017

---

Martin Kure Wochner  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Wochner Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 26. april 2017

### **Direktion**

Martin Kure Wochner  
direktør

### **Bestyrelse**

Jacob Kure Wochner

Katrine Hoelgaard Wochner

Martin Kure Wochner

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Wochner Ejendomme A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wochner Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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. 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 regnskabsbrugerne 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 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.

Sorø, den 26. april 2017

Frej Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 34 35 19 61

Henrik Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Wochner Ejendomme A/S Valhøjs Alle 160 2610 Rødovre  CVR-nr.: 20 60 13 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemsted: Rødovre
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Kure Wochner Katrine Hoelgaard Wochner Martin Kure Wochner
<b>Direktion</b>	Martin Kure Wochner, direktør
<b>Revision</b>	Frej Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fulbyvej 15 4180 Sorø

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Wochner Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **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 og andre ekstrne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Salgsværdien af det i året udførte arbejde indregnes som nettoomsætning, når arbejdet er udført.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	år
---	---	----

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse for straksafskrivning af driftsmidler indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Wochner Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Wochner Ejendomme A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende selskabsskat' eller 'Selskabsskat'.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>276.354</b>	<b>106.412</b>
Personaleomkostninger	1	-592.342	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-315.988</b>	<b>106.412</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-444	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-316.432</b>	<b>106.412</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.344.032	28.205.139
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-895.211	4.272.214
Finansielle indtægter	2	171.799	213.233
Finansielle omkostninger	3	-103.611	-132.124
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.200.577</b>	<b>32.664.874</b>
Skat af årets resultat		38.953	-42.674
<b>Årets resultat</b>		<b>8.239.530</b>	<b>32.622.200</b>
Foreslået udbytte		103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.141.503	32.477.352
Overført resultat		1.994.627	43.648
		<b>8.239.530</b>	<b>32.622.200</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.213	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.213</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		56.108.120	47.046.408
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.610.077	9.105.289
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>61.718.197</b>	<b>56.151.697</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>61.728.410</b>	<b>56.151.697</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.692.747	3.884.388
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		148.747	0
Andre tilgodehavender		3.059	2.214
Selskabsskat		647.308	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.491.861</b>	<b>3.886.602</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.491.861</b>	<b>3.886.602</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>70.220.271</b>	<b>60.038.299</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	150.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		60.631.086	54.489.583
Overført resultat		4.873.935	3.229.310
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>66.108.421</u></b>	<b><u>57.970.093</u></b>
Banker		3.131.799	1.437.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.155	13.699
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	455.251
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		774.161	125.697
Selskabsskat		0	36.471
Anden gæld		109.735	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.111.850</u></b>	<b><u>2.068.206</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.111.850</u></b>	<b><u>2.068.206</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>70.220.271</u></b>	<b><u>60.038.299</u></b>
Hovedaktivitet	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	529.053	0
Andre omkostninger til social sikring	3.640	0
Andre personaleomkostninger	59.649	0
	<u><b>592.342</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	171.755	213.155
Andre finansielle indtægter	44	78
	<u><b>171.799</b></u>	<u><b>213.233</b></u>
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.080	23.805
Andre finansielle omkostninger	89.531	106.522
Rentetillæg selskabsskat	0	1.797
	<u><b>103.611</b></u>	<u><b>132.124</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	150.000	54.489.583	3.229.308	101.200	57.970.091
Fondsaktier	0	0	-350.000	0	-350.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Overførsler, reserver	350.000	0	0	0	350.000
Årets resultat	0	0	1.994.627	103.400	2.098.027
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	6.141.503	0	0	6.141.503
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>60.631.086</b>	<b>4.873.935</b>	<b>103.400</b>	<b>66.108.421</b>

### 5 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er handel, service og holdingvirksomhed.

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. januar 2017 eller senere. Hæftelsen udgør t.kr. 296 pr. 31.12.2016.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelser for datterselskabers gæld på mio.kr. 47,1 pr. 31. december 2016. Til sikkerhed for gælden har datterselskaberne givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør mio.kr. 123,0.

Selskabet har overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelser for associerede virksomheders gæld på mio.kr. 25,1 pr. 31. december 2016. Til sikkerhed for gælden har de associerede virksomheder givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør mio.kr. 42,0.