

Årsrapport for 2016/17

01.07.16 - 30.06.17

(15. regnskabsår)

Wica Ejendomme A/S

Mosetoften 3
8722 Hedensted

CVR-nr. 27019447

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. september 2017.

Dirigent:



Steen Kjærulff

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Wica Ejendomme A/S for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

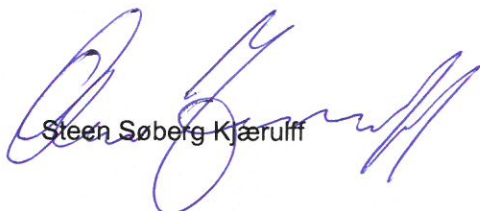
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 1. september 2017.

Direktion

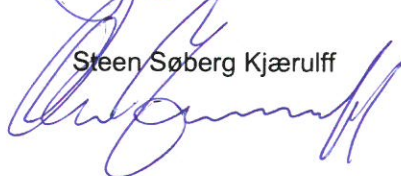


Steen Søberg Kjærulff

Bestyrelse



Jørgen Grøndal



Steen Søberg Kjærulff



Anette Washuus Kjærulff

Til kapitalejeren i Wica Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wica Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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. Fejlinformation 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:

- 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.

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 derudover 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.

Hedensted, den 1. september 2017

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975

Tommy Rathmann
registreret revisor

Selskabsoplysninger

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Selskabet	Wica Ejendomme A/S Moseoftensvej 3 8722 Hedensted
	Telefon: 7590555 E-mail: wica@wica.dk
	CVR-nr.: 27019447 Stiftet: 27. januar 2003 Hjemstedskommune: Hedensted Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Jørgen Grøndal Anette Washuus Kjærulff Steen Søberg Kjærulff
Direktion	Steen Søberg Kjærulff
Revisor	Rathmann & Mortensen Godkendt revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 1. september 2017 på selskabets adresse.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016/17 udviser et årsresultat på t.kr. 71, hvilket svarer til en stigning på t.kr. 35 i forhold til sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Den forventede udvikling

Der forventes en tilfredsstillende indtjening for regnskabsåret 2017/2018.

Årsrapporten for Wica Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Omkostninger vedrører udgifter til ejendommene, såsom ejendomsskat, forsikring samt vedligeholdelse m.v..

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v..

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" (hhv. som lang- og kortfristede).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi og afskrives over forventet brugstid. Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "hensatte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "Reserve på opskrivninger".

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid samt opskrivningen. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Tilgodehavender

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

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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

**RATHMANN &
MORTENSEN**

KREBTON

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		576.235	576
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-309.797	-353
Ordinært resultat før finansielle poster		266.438	224
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.130	8
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger		-181.540	-187
Resultat før skat		91.028	45
Skat af årets resultat	1	-20.174	-10
Årets resultat		70.854	36
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		-882.521	-918
Regulering af opskrivningshensættelse		1.510.658	0
Årets resultat		70.854	36
Til disposition		698.991	-883
Overført til næste år		698.991	-883
Disponeret i alt		698.991	-883

Balance 30. juni

**RATHMANN &
MORTENSEN**

KREBTON

Note	2016/17	2015/16
	kr.	tkr.

Aktiver

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

12.678.649	14.925
------------	--------

Materielle anlægsaktiver i alt

12.678.649	14.925
-------------------	---------------

Anlægsaktiver i alt

12.678.649	14.925
-------------------	---------------

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

22.626	41
--------	----

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

438.731	315
---------	-----

Tilgodehavender i alt

461.357	357
----------------	------------

Likvide beholdninger

29.342	53
---------------	-----------

Omsætningsaktiver i alt

490.699	409
----------------	------------

Aktiver i alt

13.169.348	15.335
-------------------	---------------

Balance 30. juni

**RATHMANN &
MORTENSEN**

KRESTON

Note	2016/17	2015/16
	kr.	tkr.

Passiver

Egenkapital

Virksomhedskapital	500.000	500
Reserve for opskrivning	3.464.893	6.536
Overført resultat	698.991	-883
Egenkapital i alt	4.663.884	6.153

Hensatte forpligtelser

Hensættelse til udskudt skat	1.600.214	2.051
Hensatte forpligtelser i alt	1.600.214	2.051

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter	6.016.465	6.298
Kreditinstitutter i øvrigt	498.252	498
Selskabsskat	30.668	9
Kortfristet del af langfristet gæld	-282.000	-279
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.263.386	6.527

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristet del af langfristet gæld	282.000	279
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.650	22
Selskabsskat	9.196	0
Anden gæld	329.018	303
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	641.864	604

Gældsforpligtelser i alt

6.905.250	7.131
------------------	--------------

Passiver i alt

13.169.348	15.335
-------------------	---------------

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
---------------------------------------	---

1	Skat af årets resultat	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
	Skat af årets resultat	30.668	9
	Udskudt skat af årets resultat	-10.494	1
	Skat af årets resultat i alt	20.174	10

2	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo	500.000	6.535.551	-882.521	6.153.030
	Årets resultat	0	0	70.854	70.854
	Regulering af opskrivningshensættelse	0	-1.510.658	1.510.658	0
	Opskrivninger i årets løb	0	-1.560.000	0	-1.560.000
	Saldo ultimo	500.000	3.464.893	698.991	4.663.884

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 5.104.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommene Mosetoften 3-5, Hedensted og Kiddesvej 5, Vejle realkreditpantebrev t.kr. 6.679 til Nykredit.

Der er ikke stillet sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.