

Wagenvoort Properties ApS

Næstvedvej 1, 4250 Fuglebjerg

CVR-nr. 27 37 77 69

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2016.

Barend Herman Wagenvoort
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Wagenvoort Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fuglebjerg, den 15. juni 2016

Direktion

Barend Herman Wagenvoort

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Wagenvoort Properties ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wagenvoort Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 15. juni 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jens Nørgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wagenvoort Properties ApS

Næstvedvej 1

4250 Fuglebjerg

Telefon: 40 30 88 68

CVR-nr.: 27 37 77 69

Stiftet: 7. oktober 2003

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Barend Herman Wagenvoort

Revision

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hasseris Bymidte 6

9000 Aalborg

Bankforbindelser

Spar Nord Bank A/S

Nordea Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling, konsulentarbejde og investering i fast ejendom samt hermed efter direktørens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wagenvoort Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab 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 (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Betalingsrettigheder

Betalingsrettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Betalingsrettigheder afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger der vurderes at have en væsentlig højere dagsværdi end den bogførte værdi, opskrives til den vurderede dagsværdi. Opskrivningen med fradrag af udskudt skat indregnes i egenkapitalen under "Reserve for opskrivning".

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

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

Bygninger	50 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Wagenvoort Properties ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	876.249	1.172
1 Personaleomkostninger	-369.868	-350
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-370.619	-412
Driftsresultat	135.762	410
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-2.375.329	-3.642
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	102.500	0
2 Andre finansielle omkostninger	-1.409.754	-1.239
Resultat før skat	-3.546.821	-4.471
3 Skat af årets resultat	257.728	167
Årets resultat	-3.289.093	-4.304
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.375.329	5.302
Disponeret fra overført resultat	-913.764	-9.606
Disponeret i alt	-3.289.093	-4.304

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Betalingsrettigheder	76.062	106
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>76.062</u>	<u>106</u>
5 Grunde og bygninger	34.586.258	34.845
5 Produktionsanlæg og maskiner	113.125	156
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.699.383</u>	<u>35.001</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.096.873	5.426
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.096.873</u>	<u>5.426</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.872.318</u>	<u>40.533</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	90.000	225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.152.500	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.242.500</u>	<u>225</u>
Likvide beholdninger	7.392	7
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.249.892</u>	<u>232</u>
Aktiver i alt	<u>39.122.210</u>	<u>40.765</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	125.000	125
8 Reserve for opskrivninger	3.960.647	3.961
9 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.971.873	5.301
10 Overført resultat	-1.616.040	-702
Egenkapital i alt	<u>4.441.480</u>	<u>8.685</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	714.868	973
Hensatte forpligtelser i alt	<u>714.868</u>	<u>973</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	29.700.000	29.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	29.700.000	29.700
Gæld til pengeinstitutter	1.263.431	474
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	96
Anden gæld	2.960.331	837
Periodeafgrænsningsposter	7.100	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.265.862	1.407
Gældsforpligtelser i alt	<u>33.965.862</u>	<u>31.107</u>
Passiver i alt	<u>39.122.210</u>	<u>40.765</u>
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	362.298	345
Andre omkostninger til social sikring	6.155	5
Personalemkostninger i øvrigt	1.415	0
	369.868	350
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.409.754	1.239
	1.409.754	1.239
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-257.728	-167
	-257.728	-167
4. Immaterielle anlægsaktiver		Betalingsrettig heder kr.
Kostpris 1. januar 2015		152.122
Kostpris 31. december 2015		152.122
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		45.636
Årets afskrivninger		30.424
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		76.060
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		76.062

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Materielle anlægsaktiver under udførel- se og forudbe- talinge for materielle anlægsaktiver kr.
Kostpris 1. januar 2015	30.110.884	212.500	193.474
Tilgang	39.260	0	0
Kostpris 31. december 2015	30.150.144	212.500	193.474
Opskrivninger 1. januar 2015	5.077.752	0	0
Opskrivninger 31. december 2015	5.077.752	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	343.943	56.875	193.474
Årets afskrivninger	297.695	42.500	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	641.638	99.375	193.474
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	34.586.258	113.125	0

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2015	125.000	0
Tilgang i årets løb	0	125
Kostpris 31. december 2015	125.000	125
Opskrivninger 1. januar 2015	5.301.369	0
Korrektion af tidligere opskrivning	-954.167	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.375.329	-3.642
Opskrivning ejendomme til dagsværdi	0	8.943
Opskrivninger 31. december 2015	1.971.873	5.301
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	2.096.873	5.426

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
7. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125		
	125.000	125		
8. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	3.960.647	0		
Årets opskrivning	0	5.078		
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	0	-1.117		
	3.960.647	3.961		
9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	5.301.369	0		
Resultatandel	-2.375.329	5.301		
Regulering opskrivninger tidligere år	-954.167	0		
	1.971.873	5.301		
10. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	-702.276	-40		
Årets overførte overskud eller underskud	-913.764	-662		
	-1.616.040	-702		
11. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	0	29.700.000	29.700.000	29.700
	0	29.700.000	29.700.000	29.700

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 26.850 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 34.586 t.kr.

13. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 53 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.