

Wolff Ejendomme ApS

Industrivænget 38, 3400 Hillerød

CVR-nr. 28 29 11 32

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2016



Felix Wolff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Wolff Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

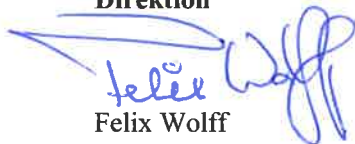
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 9. september 2016

Direktion


Felix Wolff


Janne Brigitte Wolff

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Wolff Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wolff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1, som omtaler selskabets forventninger til at ejerkredsen og bankforbindelsen fortsat stiller kreditfaciliteter til rådighed.

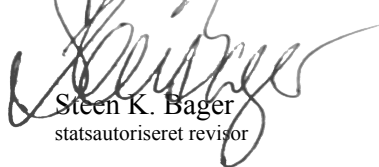
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 9. september 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wolff Ejendomme ApS
Industrivænget 38
3400 Hillerød

Telefon: 48261169

Telefax: 48241715

CVR-nr.: 28 29 11 32

Stiftet: 3. december 2004

Hjemsted: Hillerød

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Felix Wolff
Janne Brigitte Wolff

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme samt udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendomme måles i årsrapporten til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Nedskrivninger vurderes i forhold til genindvindingsværdien, som er beregnet ud fra aktuelle salgsværdier og en afkastbaseret model. Som grundlag for beregninger har ledelsen indhentet indikationer af aktuelle salgsværdier og markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Da der indgår vurderinger i beregningerne, kan disse afvige afhængig af valgte forudsætninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 479 t.kr. mod 686 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 91 t.kr. mod 72 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

I regnskabsåret er det ansvarlige lån på 3.200 t.kr., stillet af selskabets modervirksomhed, eftergivet som et koncerntilskud.

Selskabet er likviditetsmæssig udfordret men ledelsen vurderer, at der i 2016/17 er tilstrækkelige likvider til at servicere lån og forpligtigelser i øvrigt. Ejerkredsen er fortsat villig til, at støtte op omkring selskabets fremtidige likviditet og gæld. Selskabets bankforbindelse har tilkendegivet, at de likviditetsmæssigt fortsat stiller kreditfaciliteter til rådighed for den fremtidige drift og aktiviteter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	478.548	686
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-104.576	-101
Driftsresultat	373.972	585
Finansielle indtægter	143.282	0
2 Finansielle omkostninger	-394.860	-482
Resultat før skat	122.394	103
3 Skat af årets resultat	-31.840	-31
Årets resultat	90.554	72
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	90.554	72
Disponeret i alt	90.554	72

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	20.511.145	20.616
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.511.145</u>	<u>20.616</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.511.145</u>	<u>20.616</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	2.500	2
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	17.950	27
	Tilgodehavender i alt	<u>20.450</u>	<u>31</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.078</u>	<u>1</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>21.528</u>	<u>32</u>
	Aktiver i alt	<u>20.532.673</u>	<u>20.648</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125
5 Overført resultat	1.174.963	-2.116
Egenkapital i alt	1.299.963	-1.991
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	0	3.200
Gæld til realkreditinstitutter	15.312.857	13.038
Gæld til pengeinstitutter	1.130.266	1.294
Deposita	201.340	243
Selskabsskat	32.340	31
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.676.803	17.806
Kortfristet del af langfristet gæld	468.917	309
Gæld til pengeinstitutter	130.169	116
Forudbetalt husleje	7.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	67.693	104
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.747.861	777
Selskabsskat	31.061	0
Anden gæld	102.306	3.527
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.555.907	4.833
Gældsforpligtelser i alt	19.232.710	22.639
Passiver i alt	20.532.673	20.648
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Likviditet

Selskabet er likviditetsmæssig udfordret men ledelsen vurderer, at der i 2016/17 er tilstrækkelige likvider til at servicere lån og forpligtigelser i øvrigt. Ejerkredsen er fortsat villig til, at støtte op omkring selskabets fremtidige likviditet og gæld. Selskabets bankforbindelse har tilkendegivet, at de likviditetsmæssigt fortsat stiller kreditfaciliteter til rådighed for den fremtidige drift og aktiviteter.

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	31.253	37
Andre renteomkostninger	363.607	445
	394.860	482
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	32.340	31
Årets regulering af udskudt skat	-500	0
	31.840	31
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. juli 2015		22.251.485
Kostpris 30. juni 2016		22.251.485
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		1.635.764
Årets afskrivninger		104.576
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		1.740.340
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		20.511.145

Noter

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-2.115.591	-1.990.591
Årets overførte overskud eller underskud	0	90.554	90.554
Koncerntilskud	0	3.200.000	3.200.000
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	1.174.963	1.299.963

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	3.200
Gæld til realkreditinstitutter	296.859	12.001.235	15.609.716	13.196
Gæld til pengeinstitutter	172.058	504.882	1.302.324	1.444
Deposita	0	0	201.340	243
	468.917	12.506.117	17.113.380	18.083

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 20.511.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve på t.kr. 4.000 og t.kr. 500, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 20.511.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Slotsgade 50 er der givet pant t.kr. 30 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 20.511.

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JF Wolff Holding A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 18 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wolff Ejendomme 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.

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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg 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.

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.

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Bygninger 50 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 Wolff Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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