

## Wismann Property Consult A/S

Åboulevard 1, st

1635 København V

CVR-nr. 28312717

### Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. september 2016



Lars Wismann  
Dirigent

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Wismann Property Consult 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. 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. september 2016

Direktion



Lars Wismann  
Direktør

Bestyrelse



Steen Bakmann  
Formand



Pia Strange Lorenzen



Lars Wismann  
Direktør

**Wismann Property Consult A/S**

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejerne i Wismann Property Consult A/S**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Wismann Property Consult A/S 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 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Frederiksberg, den 1. september 2016

**Revisionsfirmaet Albrechtsen**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 77926410

  
Bjarne Albrechtsen  
Statsautoriseret revisor

## **Wismann Property Consult A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Wismann Property Consult A/S Åboulevard 1, st 1635 København V
<b>CVR-nr.</b>	28312717
<b>Stiftelsesdato</b>	1. januar 2005
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Bestyrelse</b>	Steen Bakmann , Formand Pia Strange Lorenzen Lars Wismann, Direktør
<b>Direktion</b>	Lars Wismann, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Alle 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har i regnskabsåret 2015/16 udviklet sin virksomhed med udgangspunkt i Lars Wismanns viden og erfaring inden for ejendomsmægler- og valuarvirksomhed. Selskabet beskæftiger sig herunder med rådgivning i forbindelse med investeringsejendomme og investorer, der ejer investeringsejendomme. Det er virksomhedens målsætning igennem sin rådgivning at sikre, at begge parter i en handel træffer deres beslutninger på et professionelt, veldokumenteret, åbent og gennemsigtigt grundlag.

Selskabet er beskæftiget indenfor følgende områder:

- > Udvikling af investeringsejendomsprojekter.
- > Udlejning af investeringsejendomme.
- > Rådgivning til investorer med investeringsejendomme.
- > Administration af investeringsejendomme.
- > Rådgivning til andelsboligforeninger mht. optimering af drift, finansiering og værdiansættelse (valuarrapporter).
- > Bestyrelsesarbejde i en række ejendomsinvesteringsselskaber.
- > Publicering af et betydeligt antal artikler i aviser og magasiner om investeringsejendomme.
- > Fast tilknytning som skribent i Ugebrev for Bestyrelser.
- > Analyser og ekspertudtalelser på TV2 Finans og TV2 News.

### Målsætning

Det er selskabets målsætning at fremstå som en kompetent og troværdig, videns baseret samarbejdspartner, som kan yde rådgivning om klienternes økonomiske interesse på såvel kort som lang sigt. Målsætningen søges opnået gennem deltagelse i kurser og konferencer samt ved at bidrage til debatten med artikler i og/eller assistance til anerkendte medier.

Selskabet vil virke for et åbent, gennemsigtigt og effektivt marked for investeringsejendomme. Selskabets ledelse arbejder for en åben og liberal forretningsverden og indgår således ikke i eksklusivaftaler og pålægger ikke sine ansatte arbejdsmarkedsklausuler.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. 35.140, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 2.498.817, og en egenkapital på kr. 1.479.692.

Resultatet er påvirket af advokatomkostninger i forbindelse med erstatningssager. Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

Vores primære forretningsområde har derfor i regnskabsåret været rådgivning af selskaber, private og andelsboligforeninger, der ejer investeringsejendomme.

I løbet af året er virksomhedens kompetenceniveau steget betragteligt. Det bliver stadig mere klart, at fremtidens marked kommer til at efterspørge en stadig større andel af solid rådgivning.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes ligeledes et positivt resultat i det kommende år.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.847.815</b>	<b>1.223.888</b>
Personaleomkostninger	1	-1.727.012	-1.209.783
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-63.011	-50.567
<b>Driftsresultat</b>		<b>57.792</b>	<b>-36.462</b>
Finansielle indtægter		290	90.043
Finansielle omkostninger		-6.302	-4.176
<b>Resultat før skat</b>		<b>51.780</b>	<b>49.405</b>
Skat af årets resultat	2	-16.640	-26.211
<b>Årets resultat</b>		<b>35.140</b>	<b>23.194</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	99.800
Overført resultat		-66.060	-76.606
		<b>35.140</b>	<b>23.194</b>

Wismann Property Consult A/S

Balance 30. juni 2016

	Note	30. juni 2016 kr.	30. juni 2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	439.522	371.634
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>439.522</b>	<b>371.634</b>
Andre tilgodehavender		41.490	69.429
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>41.490</b>	<b>69.429</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>481.012</b>	<b>441.063</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.177.565	188.750
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	587.957
Tilgodehavende selskabsskat		0	165
Andre tilgodehavender		17.445	17.626
Periodeafgrænsningsposter		50.099	54.092
Udskudte skatteaktiver		142.146	158.786
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.387.255</b>	<b>1.007.376</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		17.517	19.722
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>17.517</b>	<b>19.722</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>613.033</b>	<b>983.081</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.017.805</b>	<b>2.010.179</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.498.817</b>	<b>2.451.242</b>

**Wismann Property Consult A/S****Balance 30. juni 2016**

	Note	30. juni 2016 kr.	30. juni 2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		878.492	944.552
Udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.479.692</b>	<b>1.544.352</b>
Hensatte forpligtelser		235.000	235.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>235.000</b>	<b>235.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.897	63.361
Anden gæld		771.228	608.529
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>784.125</b>	<b>671.890</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>784.125</b>	<b>671.890</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.498.817</b>	<b>2.451.242</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Wismann Property Consult A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Generelt**

### **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 i resultatopgørelsen alle 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel, inventar, biler, kunst	4-8 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Entreprisekontrakter**

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes som omsætning på tidspunktet for levering og fakturering. Kontrakterne måles til salgsværdien på tidspunktet for fakturering.

Igangværende entreprisekontrakter måles til kostprisen af det udførte arbejde. Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Fradrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på kontrakten uanset den faktiske udførte andel.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Anvendt regnskabspraksis**

**Finansielle gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Noter

**1. Personalemkostninger**

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Lønninger	1.662.698	1.159.368
Andre omkostninger til social sikring	9.737	7.372
Andre personaleomkostninger	54.577	43.043
	<b>1.727.012</b>	<b>1.209.783</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
-----------------------------------	----------	----------

**2. Skat af årets resultat**

Årets regulering af udskudt skat	<u>16.640</u>	<u>26.211</u>
	<b>16.640</b>	<b>26.211</b>

**3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris primo	1.008.083	665.234
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	145.899	342.849
Afgang i årets løb	<u>-176.579</u>	<u>0</u>

<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>977.403</u></b>	<b><u>1.008.083</u></b>
------------------------	-----------------------	-------------------------

Af- og nedskrivninger primo	-636.449	-585.882
Årets afskrivninger	-63.011	-50.567
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>161.579</u>	<u>0</u>

<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-537.881</u></b>	<b><u>-636.449</u></b>
-------------------------------------	------------------------	------------------------

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>439.522</u></b>	<b><u>371.634</u></b>
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

## Noter

### 4. Egenkapitalopgørelse

	01.07.2015	Udbetalt udbytte	Overført resultat	Forslag til udbytte	30.06.2016
Egenkapital primo	500.000	0	0	0	500.000
Overført resultat	944.552	0	-66.060	0	878.492
Forslag til årets resultatdisponering	99.800	-99.800	0	101.200	101.200
	<b>1.544.352</b>	<b>-99.800</b>	<b>-66.060</b>	<b>101.200</b>	<b>1.479.692</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt med 6 måneders opsigelse. Lejen i opsigelsesperioden udgør t.kr. 47. Selskabet er endvidere part i en tvist. Det er dog ledelsens vurdering, at selskabet ikke vil lide yderligere tab som følge af tvisten.

Der er ikke yderligere eventualforpligtelser pr. 30/6 2016.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.