



# Wolfgang Ejendomme ApS

Bygaden 15, 4000 Roskilde

CVR-nr. 28 96 44 71

## Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2016

---

Jan Wolfgang  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Wolfgang 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10. november 2016

### **Direktion**

Jan Wolfgang  
direktør

Heidi Thurø Wolfgang  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Wolfgang Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Wolfgang Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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.

Roskilde, den 10. november 2016

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Tina Doktor  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Wolffgang Ejendomme ApS Bygaden 15 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 28 96 44 71
	Stiftet: 7. august 2005
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 10. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jan Wolffgang, direktør Heidi Thurø Wolffgang, direktør
<b>Revision</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Arbejdernes Landsbank
<b>Modervirksomhed</b>	Wolffgang Holding ApS, Roskilde, 100 %

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i opkøb, vedligeholdelse, udlejning og salg af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 67 t.kr. mod 73 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -189 t.kr. mod 236 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt kapitalen. Det vurderes, at selskabet vil reetablere egenkapitalen inden for 5 år.

Der er udarbejdet en tilbagetrædelseserklæring, således at en del af gæld til virksomhedsdeltager på 661.000 kr., der er opført under langfristede gældsforpligtelser, træder tilbage med 660.317 kr. i forhold til selskabets øvrige kreditorer, indtil kapitalen er reetableret. Ledelsen forventer således ingen problemer i forhold til at fortsætte driften.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>67.480</b>	<b>73</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	350
<b>Driftsresultat</b>	<b>67.480</b>	<b>423</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1
Andre finansielle indtægter	35	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-256.101	-220
<b>Resultat før skat</b>	<b>-188.586</b>	<b>204</b>
2 Skat af årets resultat	0	32
<b>Årets resultat</b>	<b>-188.586</b>	<b>236</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	236
Disponeret fra overført resultat	-188.586	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-188.586</b>	<b>236</b>



## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	1.700.000	1.700
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.700.000</u>	<u>1.700</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	483	2
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>483</u>	<u>2</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.700.483</u></b>	<b><u>1.702</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	32.160	32
Tilgodehavender i alt	<u>32.160</u>	<u>32</u>
Likvide beholdninger	188.949	266
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>221.109</u></b>	<b><u>298</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.921.592</u></b>	<b><u>2.000</u></b>

## Balance 30. september

---

	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125
5 Overført resultat	-660.317	-472
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-535.317</b>	<b>-347</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	673.402	702
Anden gæld	661.000	606
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.334.402	1.308
7 Kortfristet del af langfristet gæld	28.500	28
Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.900	22
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.041.829	959
Anden gæld	30.278	30
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.122.507	1.039
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.456.909</b>	<b>2.347</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.921.592</b>	<b>2.000</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	36.622	37
Andre finansielle omkostninger	219.479	183
	<u>256.101</u>	<u>220</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	0	-32
	<u>0</u>	<u>-32</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	1.438.614	1.439
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<u>1.438.614</u>	<u>1.439</u>
Op- og nedskrivninger 1. oktober 2015	261.386	-89
Årets opskrivning	0	350
<b>Op- og nedskrivninger 30. september 2016</b>	<u>261.386</u>	<u>261</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<u>1.700.000</u>	<u>1.700</u>

## Noter

---

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125
	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	-471.731	-708
Årets overførte overskud eller underskud	-188.586	236
	<b>-660.317</b>	<b>-472</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nordea Kredit	701.902	730
	701.902	730
Heraf forfalder inden for 1 år	-28.500	-28
	<b>673.402</b>	<b>702</b>
<b>7. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	28.500	28
	<b>28.500</b>	<b>28</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 702 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 1.700 t.kr.

Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med ejerforening lyst pant 35 t.kr. i ovennævnte ejendom.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Wolfgang Holding ApS som administrations-selskab 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 kr.  
Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Wolfgang 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 huslejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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 administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 sambeskattede 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

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

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Vurderingen foretages ved sammenhold til eksternt vurderingsmateriale.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsjendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **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 Wolfgang Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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**

Gæld til realkreditinstitut er 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.