

## Westenholz & Sander Ejendomme ApS

Erhvervsbyvej 13

8700 Horsens

CVR-nr. 29215308

### Årsrapport

01-07-2015 - 30-06-2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-09-2016

---

Linn Støkken Nielsen på vegne af Søren Westenholz Laursen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

---

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 for Westenholz & Sander Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26-09-2016

### Direktion

Linn Støkken Nielsen, på vegne af  
Søren Westenholz Laursen

**Direktør**

Jesper Sander Sørensen

**Direktør**

---

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Westenholz & Sander Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Westenholz & Sander Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016, 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. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 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.

Horsens, den 26-09-2016

**LMO Erhvervsrevision**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 36563877

Jan Taylor Hansen

**Registreret revisor**

---

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Westenholz & Sander Ejendomme ApS Erhvervsbyvej 13 8700 Horsens
Telefon	40458969
CVR-nr.	29215308
Stiftelsesdato	23-12-2005
Hjemsted	Horsens
Regnskabsår	01-07-2015 - 30-06-2016
<b>Direktion</b>	Linn Støkken Nielsen, på vegne af Søren Westenholz Laursen, Direktør Jesper Sander Sørensen , Direktør
<b>Revisor</b>	LMO Erhvervsrevision Godkendt Revisionsaktieselskab Erhvervsbyvej 13 8700 Horsens CVR-nr.: 36563877
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalverbod Brygge 1-3 1780 København V

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i invitering i ejendomme, udlejning heraf samt beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 udviser et resultat på kr. 1.901.168, og selskabets balance pr. 30-06-2016 udviser en balancesum på kr. 17.916.120, og en egenkapital på kr. 3.252.928.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Westenholz & Sander Ejendomme ApS 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.

## 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.

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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter værdireguleringer af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med salg, driftsmæssige omkostninger vedrørende ejendommene og administrationsomkostninger.

---

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

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.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### 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, gæld, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Der er foretaget vurdering af ejendommene.

---



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

### 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 acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

---

## Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.844.985</b>	<b>600.211</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.583	-7.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.839.402</b>	<b>593.211</b>
Finansielle indtægter		0	9.011
Finansielle omkostninger		-403.803	-430.455
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.435.599</b>	<b>171.767</b>
Skat af årets resultat	1	-534.431	33.712
<b>Årets resultat</b>		<b>1.901.168</b>	<b>205.479</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.901.168	205.479
		<b>1.901.168</b>	<b>205.479</b>

---

**Balance 30. juni 2016**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.583
Investeringsejendomme		17.800.000	16.075.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.800.000</b>	<b>16.080.583</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.800.000</b>	<b>16.080.583</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.469	80.392
Periodeafgrænsningsposter		22.651	21.880
<b>Tilgodehavender</b>		<b>116.120</b>	<b>102.272</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>116.120</b>	<b>102.272</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.916.120</b>	<b>16.182.855</b>

---

## Balance 30. juni 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.490.361	1.490.361
Overført resultat	3	1.637.567	-263.601
<b>Egenkapital</b>		<b>3.252.928</b>	<b>1.351.760</b>
Hensættelser til udskudt skat		840.638	414.601
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>840.638</b>	<b>414.601</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.830.756	11.229.017
Gæld til banker		1.123.904	1.294.757
Selskabsskat		108.394	0
Anden gæld		200.000	200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.263.054</b>	<b>12.723.774</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		394.528	283.000
Gæld til banker		442.442	339.768
Gæld til tilknyttede virksomheder		235.586	259.586
Anden gæld		486.945	796.466
Periodeafgrænsningsposter		0	13.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.559.500</b>	<b>1.692.720</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.822.554</b>	<b>14.416.495</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.916.120</b>	<b>16.182.855</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	108.394	0
Reg. af udskudt skat	426.037	-33.712
	<b>534.431</b>	<b>-33.712</b>

**2. Virksomhedskapital**

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**3. Overført resultat**

Saldo primo	-263.601	-469.080
Årets tilgang	1.901.168	205.479
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.637.567</b>	<b>-263.601</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.022.999	394.528	8.628.471
Gæld til banker	1.566.345	1.566.345	
Selskabsskat	108.394		
Pantebrev, Horsens Kommune	200.000		200.000
	<b>10.897.738</b>	<b>1.960.873</b>	<b>8.828.471</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit er der udstedt et ejerpantebrev i ejendommen Allégade 67, 8700 Horsens på dkk 900.000.-

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er der udstedt et ejerpantebrev i investeringsejendommene på dkk 1.100.000.-

Følgende har taget udlæg i ejendommen Møllegade 50: Lindegaard Revision & Rådgivning på dkk 99.916.-

Der er stillet garanti for forhåndslån i Lille Nygade 2, 8700 Horsens på dkk 720.000.-