

## **MW PROPERTIES ApS**

Grævlinghøjen 14

8800 Viborg

CVR-nr. 29633622

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Mogens Würgler

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

MW PROPERTIES ApS  
Grævlinghøjen 14  
8800 Viborg

CVR-nr.: 29633622  
Hjemsted: Viborg  
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Direktion

Mogens Würgler, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldboden 3, 1C  
8800 Viborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for MW PROPERTIES ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 14.03.2018

### Direktion

Mogens Würgler  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i MW PROPERTIES ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MW PROPERTIES ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 14.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Søborg Olsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10822

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive og eje fast ejendom og al i forbindelse dermed forbundet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 402 t.kr. mod et overskud på 198 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 3.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>400.961</b>	<b>235.068</b>
Andre finansielle indtægter		1.887	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(68.444)</u>	<u>(67.149)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>334.404</b>	<b>167.919</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>166.354</u>	<u>81.189</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>500.758</b>	<b>249.108</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(99.117)</u>	<u>(50.645)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>401.641</b></u>	<u><b>198.463</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>401.641</u>	<u>198.463</u>
		<u><b>401.641</b></u>	<u><b>198.463</b></u>



**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		7.300.000	7.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>7.300.000</b>	<b>7.100.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>7.300.000</b>	 <b>7.100.000</b>
 Andre tilgodehavender		595	4.900
<b>Tilgodehavender</b>		<b>595</b>	<b>4.900</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>515.815</b>	 <b>221.472</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>516.410</b>	 <b>226.372</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>7.816.410</b>	 <b>7.326.372</b>

## Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.954.588</u>	<u>3.552.947</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.079.588</u></b>	<b><u>3.677.947</u></b>
Udskudt skat		<u>810.000</u>	<u>776.600</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>810.000</u></b>	<b><u>776.600</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>939.275</u>	<u>992.655</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>939.275</u></b>	<b><u>992.655</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	51.608	50.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.720.722	1.665.387
Skyldig selskabsskat		65.717	21.745
Anden gæld		<u>124.500</u>	<u>116.700</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.987.547</u></b>	<b><u>1.879.170</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.926.822</u></b>	<b><u>2.871.825</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>7.816.410</u></b>	<b><u>7.326.372</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitaloppgørelse for 2016/17**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	3.552.947	3.677.947
Årets resultat	0	401.641	401.641
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.954.588</b>	<b>4.079.588</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	33.589	32.676
Renteomkostninger i øvrigt	34.855	34.473
	<b>68.444</b>	<b>67.149</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	65.717	21.745
Ændring af udskudt skat	33.400	28.900
	<b>99.117</b>	<b>50.645</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		5.668.811
Tilgange		33.646
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>5.702.457</b>
Opskrivninger primo		1.431.189
Årets opskrivninger		166.354
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>1.597.543</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>7.300.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme indeholdende 6 boliglejemål og 2 erhvervslejemål beliggende i Viborg. Det samlede areal udgør i alt 1.089 m<sup>2</sup>. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Viborg 6,5% (30.09.2016: 6,5%).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,5% pr. 30.09.2017 (30.06.2016: 6,5%). En ændring i denne på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 521 t.kr.

## Noter

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med det fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat, at der i det kommende år kan ske fuld udleje, hvor der pr. 30.09.2017 er tomgang i fem lejemål
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2016/17
- Der er anvendt en estimeret vedligeholdelsesomkostning på 75 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af den budgetterede leje, idet der i regnskabsåret har været tomgang i flere af selskabets lejemål.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 6.703 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	51.608	50.338	939.275	692.887
	<b>51.608</b>	<b>50.338</b>	<b>939.275</b>	<b>692.887</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med M.W. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme er 7.300.000 kr. pr. 30.09.2017 mod 7.100.000 kr. pr. 30.09.2016.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

I henhold til årsregnskabslovens § 32 er lejeindtægter, værdireguleringer og andre eksterne omkostninger samregnet i én post, bruttotab.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en forventet normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.