

M.W. Properties ApS

Grævlinghøjen 14
8800 Viborg
CVR-nr. 29633622

Årsrapport 01.10.2015 - 30.09.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2017

Dirigent

Navn: Mogens Würgler

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015/16 | 6 |
| Balance pr. 30.09.2016 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

M.W. Properties ApS
Grævlinghøjen 14
8800 Viborg

CVR-nr.: 29633622
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Mogens Würbler

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
Postboks 229
8800 Viborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for M.W. 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23.02.2017

Direktion

Mogens Würgler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i M.W. Properties ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M.W. Properties ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 23.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Allan Søborg Olsen

statsautoriseret revisor

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 198 t.kr. mod et underskud på 61 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen for værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 7,1 mio.kr. 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, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 431 t.kr. , 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 2015/16

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 235.068 | 140.110 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (67.149) | (66.678) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 167.919 | 73.432 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 81.189 | 0 |
| Resultat før skat | | 249.108 | 73.432 |
| Skat af årets resultat | 2 | (50.645) | (12.542) |
| Årets resultat | | 198.463 | 60.890 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 198.463 | 60.890 |
| | | 198.463 | 60.890 |

Balance pr. 30.09.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 7.100.000 | 6.950.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 7.100.000 | 6.950.000 |
| Anlægsaktiver | | 7.100.000 | 6.950.000 |
| Andre tilgodehavender | | 4.900 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 23.475 |
| Tilgodehavender | | 4.900 | 23.475 |
| Likvide beholdninger | | 221.472 | 150.175 |
| Omsætningsaktiver | | 226.372 | 173.650 |
| Aktiver | | 7.326.372 | 7.123.650 |

Balance pr. 30.09.2016

| | <u>Note</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> | <u>2014/15</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.552.947 | 3.354.484 |
| Egenkapital | | 3.677.947 | 3.479.484 |
| Udskudt skat | | 776.600 | 747.700 |
| Hensatte forpligtelser | | 776.600 | 747.700 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 992.655 | 1.042.993 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 992.655 | 1.042.993 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 50.338 | 49.099 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 11.188 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.665.387 | 1.640.344 |
| Skyldig selskabsskat | | 21.745 | 15.842 |
| Anden gæld | | 141.700 | 137.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.879.170 | 1.853.473 |
| Gældsforpligtelser | | 2.871.825 | 2.896.466 |
| Passiver | | 7.326.372 | 7.123.650 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2015/16

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 3.354.484 | 3.479.484 |
| Årets resultat | 0 | 198.463 | 198.463 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 3.552.947 | 3.677.947 |

Noter

| | 2015/16 | 2014/15 |
|---|----------------|---------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 32.676 | 32.774 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 34.473 | 33.904 |
| | 67.149 | 66.678 |
| | | |
| | 2015/16 | 2014/15 |
| | kr. | kr. |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 21.745 | 15.842 |
| Ændring af udskudt skat | 28.900 | (3.300) |
| | 50.645 | 12.542 |
| | | |
| | | Investerings |
| | | - |
| | | ejendomme |
| | | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 5.600.000 |
| Tilgange | | 68.811 |
| Kostpris ultimo | | 5.668.811 |
| | | |
| Opskrivninger primo | | 1.350.000 |
| Årets opskrivninger | | 81.189 |
| Opskrivninger ultimo | | 1.431.189 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 7.100.000 |

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme indeholdende 6 boliglejemål og 2 erhvervslejemål beliggende i Viborg. Det samlede areal udgør i alt 1.089 m². Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse ad DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Viborg 6,5% (30.09.2015: 6,8%)

Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor inklusive forventet inflation udgør 6,5% pr. 30.09.2016 (30.06.2015: 6,8%). En ændring i denne på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 431 t.kr.

Noter

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

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat at der i det kommende år kan ske fuld udleje, hvor der pr. 30.09.2016 er tomgang i et enkelt lejemål
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2016
- Der er anvendt en estimeret vedligeholdelsesomkostning på 75 kr. pr. m²

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 6.520 kr./m².

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

| | Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|---|--|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 50.338 | 49.099 | 992.655 | 749.905 |
| | 50.338 | 49.099 | 992.655 | 749.905 |

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med M.W. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes 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 7.100.000 kr. pr. 30.09.2016 mod 6.950.000 kr. pr. 30.09.2015.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.09.2015 uden tilpasning af sammenligningstal.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.