



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**WA PADERBORN HOLDING APS**  
**GAMMELTORV 6, 1457 KØBENHAVN K**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**9. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2016

---

Ho Kei Au

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	WA Paderborn Holding ApS Gammeltorv 6 1457 København K
	CVR-nr.: 29 80 08 47
	Stiftet: 22. november 2006
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Henrik Nygaard Mikkelsen Børge Faber Jørgen Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for WA Paderborn Holding 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

\_\_\_\_\_  
Børge Faber

\_\_\_\_\_  
Jørgen Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i WA Paderborn Holding ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for WA Paderborn Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvide til omtale i årsregnskabet note "usikkerhed ved indregning og måling" hvor der redegøres for usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i datterselskab og tilgodehavende i tilknyttet virksomhed.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvide til omtale i årsregnskabet note "usikkerhed ved indregning og måling" hvor der redegøres for usikkerhed vedrørende skyldige renter af den ansvarlige lånekapital DKK 16.650.000.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvide til omtale i årsregnskabet note "Usikkerhed ved going concern" hvori ledelsen redegør for at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi er enig med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

### **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.

København, den 31. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i datterselskab samt udlån til tilknyttet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele og tilgodehavender.

Skyldige renter vedrørende den ansvarlige lånekapital DKK 16.650.000 er afsat med 0 kr. som følge af beslutning om renteafkald. Enkelte investorer har imidlertid forbeholdt deres ret til renter af det ansvarlige lån. Hermed vil det ansvarlige lån i givet fald forøges med skyldige renter og vil påvirke egenkapitalen negativt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på 6,3 mio.kr., og selskabets balance pr 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. 3.478.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Going concern

Der er fortaget refinansiering i datterselskabet i Tyskland og ledelsen vurderer at der er tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i datterselskabet og moderselskabet i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for WA Paderborn Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra at sammenligningstallene i resultatopgørelsen er reklassificeret således at resultatet af kapitalandelen er først som sådan og ikke som en nedskrivning.

### 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Værdiregulering af investeringsejendommen i datterselskab indregnes i resultatopgørelsen som en andel af datterselskabets resultat. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Investeringsejendom i datterselskab måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som en andel af datterselskabets resultat.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast i datterselskabet og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene i datterselskabet, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som en andel af datterselskabets resultat.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER.....</b>		<b>6.152.146</b>	<b>-7.443.600</b>
Andre eksterne omkostninger.....		-150.915	-169.087
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>6.001.231</b>	<b>-7.612.687</b>
Finansielle indtægter.....	1	252.230	237.733
Finansielle omkostninger.....		-56	-134
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>6.253.405</b>	<b>-7.375.088</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>6.253.405</b>	<b>-7.375.088</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		6.253.405	-7.375.088
<b>I ALT.....</b>		<b>6.253.405</b>	<b>-7.375.088</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		20.164.147	14.078.548
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>20.164.147</b>	<b>14.078.548</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.164.147</b>	<b>14.078.548</b>
Likvide beholdninger.....		13.636	10.613
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>13.636</b>	<b>10.613</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.177.783</b>	<b>14.089.161</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		225.000	225.000
Overført overskud.....		3.252.783	-3.000.622
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>3.477.783</b>	<b>-2.775.622</b>
Ansvarlig lånekapital.....		16.650.000	16.650.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>16.650.000</b>	<b>16.650.000</b>
Anden gæld.....		50.000	214.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>50.000</b>	<b>214.783</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>16.700.000</b>	<b>16.864.783</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.177.783</b>	<b>14.089.161</b>
Usikkerhed ved going concern	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	239.146	237.733	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	13.084	0	
	<b>252.230</b>	<b>237.733</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
	<b>Kapitalandele i datter- virksomheder</b>	<b>Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder</b>	
Kostpris 1. januar 2015.....	186.500	24.044.075	
Valutakursregulering til ultimokurs.....	0	13.055	
Tilgang.....	0	239.146	
Afgang.....	0	-318.746	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>186.500</b>	<b>23.977.530</b>	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015.....	8.663.684	0	
Korrektion tidligere års nedskrivninger.....	-4.663.801	0	
<b>Ned- og afskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>3.999.883</b>	<b>0</b>	
<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>-3.813.383</b>	<b>23.977.530</b>	
Underbalance, tilgodehavender.....	3.813.383	-3.813.383	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	<b>20.164.147</b>	

Investeringsjendommen i det tyske datterselskab værdiansættes i selskabets regnskab efter dansk regnskabspraksis.

Investeringsjendommen i datterselskabet måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen som en andel af datterselskabets resultat. Dagsværdien er pr. 31.12.2015 hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af investeringsejendommene. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendom i datterselskab.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereseve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, lejet grund, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ved værdiansættelsen pr. 31.12.2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 8,5.

Dagsværdien på datterselskabets investeringsejendom er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>

	Anparts kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	225.000	-3.000.622	-2.775.622
Forslag til årets resultatdisponering.....		6.253.405	6.253.405
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>225.000</b>	<b>3.252.783</b>	<b>3.477.783</b>
			<b>2015</b> kr.
Anparts kapital 22. november 2006.....			125.000
Kapitalforhøjelse 2007.....			112.500
Kapitalnedsættelse 2008.....			-12.500
<b>Anparts kapital 31. december 2015.....</b>			<b>225.000</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	<b>4</b>
Ansvarlig lånekapital.....	16.650.000	16.650.000	0	16.650.000	
	<b>16.650.000</b>	<b>16.650.000</b>	<b>0</b>	<b>16.650.000</b>	

**Usikkerhed ved going concern** **5**  
 Der er fortaget refinansiering i datterselskabet i Tyskland og ledelsen vurderer at der er tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i datterselskabet og moderselskabet i det kommende regnskabsår.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling** **6**  
 Der er usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele og tilgodehavender.

Skyldige renter vedrørende den ansvarlige lånekapital DKK 16.650.000 er afsat med 0 kr. som følge af beslutning om renteaftald. Enkelte investorer har imidlertid forbeholdt deres ret til renter af det ansvarlige lån. Hermed vil det ansvarlige lån i givet fald forøges med skyldige renter og vil påvirke egenkapitalen negativt.