



## Wessmann Holding ApS

Kongens Nytorv 28, 1.  
1050 København K  
CVR-nr. 30617347

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.05.2020

---

**Henrik Wessmann Jensen**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2019                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2019                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Wessmann Holding ApS

Kongens Nytorv 28, 1.

1050 København K

CVR-nr.: 30617347

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Henrik Wessmann Jensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Wessmann Holding 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.05.2020

**Direktion**

**Henrik Wessmann Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Wessmann Holding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wessmann Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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.

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.

Aarhus, den 25.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Klaus Tvede-Jensen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

**Torben Rohde Pedersen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33801

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering, herunder som holdingselskab.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et overskud på 2.140 t.kr., ledelsen anser dette som tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme i de underliggende datterselskaber indregnes i årsrapporterne til dagsværdi, opgjort på grundlag af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Dagsværdierne opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening 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 usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkrav samt fremtidig nettoindtjening.

## Begivenheder efter balancedagen

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommene i datterselskaber væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. De underliggende selskabers ejendomme er under udvikling og færdiggørelsen heraf er først afsluttet når COVID-19 krisen forventes afsluttet. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening.

# Resultatopgørelse for 2019

|   | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                         |      | <b>(17.001)</b>  | <b>(12.500)</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 2.161.476        | 6.966.005        |
| Andre finansielle indtægter                           |      | 0                | 932              |
| Andre finansielle omkostninger                        | 2    | (4.443)          | 0                |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>2.140.032</b> | <b>6.954.437</b> |
| Skat af årets resultat                                |      | 0                | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>2.140.032</b> | <b>6.954.437</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                  |                  |
| Overført resultat                                     |      | 2.140.032        | 6.954.437        |
| <b>Resultatdisponering</b>                            |      | <b>2.140.032</b> | <b>6.954.437</b> |



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

|  | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |      | 17.527.481        | 15.366.005        |
| <b>Finansielle aktiver</b>               | 3    | <b>17.527.481</b> | <b>15.366.005</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      | <b>17.527.481</b> | <b>15.366.005</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <b>916</b>        | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      | <b>916</b>        | <b>0</b>          |
| <b>Aktiver</b>                           |      | <b>17.528.397</b> | <b>15.366.005</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                     |      | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 9.098.849         | 6.937.373         |
| Overført overskud eller underskud                      |      | 3.546.123         | 3.567.567         |
| <b>Egenkapital</b>                                     |      | <b>12.769.972</b> | <b>10.629.940</b> |
| Anden gæld   |      | 0                 | 4.485.000         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>0</b>          | <b>4.485.000</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               |      | 12.250            | 18.750            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |      | 2.079.710         | 215.850           |
| Skyldig selskabsskat                                   |      | 16.465            | 16.465            |
| Anden gæld   |      | 2.650.000         | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |      | <b>4.758.425</b>  | <b>251.065</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |      | <b>4.758.425</b>  | <b>4.736.065</b>  |
| <b>Passiver</b>  |      | <b>17.528.397</b> | <b>15.366.005</b> |
| Begivenheder efter balancedagen                        | 1    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                                  | 4    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                  | 5    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2019

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|-------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                        | 6.937.373   | 3.567.567                                      | 10.629.940        |
| Årets resultat            | 0                              | 2.161.476   | (21.444)                                       | 2.140.032         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                 | <b>9.098.849</b>  | <b>3.546.123</b>                               | <b>12.769.972</b> |

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, er der særligt for ejendommene i datterselskaber væsentlig usikkerhed forbundet med vurderingen af dagsværdien herunder det fastsatte afkastkrav og fremtidig nettoindtjening. De underliggende selskabers ejendomme er under udvikling og færdiggørelsen heraf er først afsluttet når COVID-19 krisen forventes afsluttet. Derfor vurderer ledelsen på nuværende tidspunkt, at der ikke er behov for en forøgelse af ejendommenes afkastkrav eller ændring af forventet nettoindtjening.

## 2 Andre finansielle omkostninger

|   | 2019<br>kr.  | 2018<br>kr. |
|---|--------------|-------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 4.360        | 0           |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 83           | 0           |
|   | <b>4.443</b> | <b>0</b>    |

## 3 Finansielle aktiver

|                                     | Kapitalandele<br>i tilknyttede<br>virksomheder<br>kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo                      | 8.428.632   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>8.428.632</b>                                      |
| Opskrivninger primo                 | 6.937.373   |
| Andel af årets resultat             | 2.161.476   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>9.098.849</b>                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>17.527.481</b>                                     |

|   | Hjemsted  | Ejerandel<br>% |
|---|-----------|----------------|
| <b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b> |           |                |
| Oskar Office ApS                          | København | 100            |

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HAWK Investments ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets kapitalandele i tilknyttet virksomhed, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 17.527 t.kr. pr. 31.12.2019 er stillet til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gældsforpligtelse.

# 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 med enkelte reklassifikationer.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 2, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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, reguleret for betalt acontoskat.