

# The Whole Estate ApS

Unionsvej 4, 4600 Køge

CVR-nr. 30 82 38 69



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 6. april 2016

Som dirigent:



.....  
Svend-Aage Dreist Hansen



Building a better  
working world

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for The Whole Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 6. april 2016

Direktion:



Henrik Winther-Olsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i The Whole Estate ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for The Whole Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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.

### 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 6. april 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	The Whole Estate ApS
Adresse, postnr., by	Unionsvej 4, 4600 Køge
CVR-nr.	30 82 38 69
Hjemstedskommune	Køge
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Winther-Olsen, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nordea

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af fast ejendom.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 501 t.DKK mod 691 t.DKK sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 4.199 t.DKK

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, The Whole Company A/S. Støtteerklæringen sikrer selskabets likviditet frem til 31. december 2016. Der henvises endvidere til note 6.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	t.DKK	2015	2014
	Bruttofortjeneste	4.150	3.662
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.360	-1.231
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.790</b>	<b>2.431</b>
2	Finansielle indtægter	6	323
3	Finansielle omkostninger	-2.163	-1.887
	<b>Resultat før skat</b>	<b>633</b>	<b>867</b>
4	Skat af årets resultat	-132	-176
	<b>Årets resultat</b>	<b>501</b>	<b>691</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	501	691
		501	691

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.DKK	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	48.850	49.645
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	468	613
		<u>49.318</u>	<u>50.258</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>49.318</u>	<u>50.258</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	154	167
	Tilgodehavende selskabsskat	536	727
	Andre tilgodehavender	0	22
		<u>690</u>	<u>919</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>13</u>	<u>83</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>703</u>	<u>1.002</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>50.021</u>	<u>51.260</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	t.DKK	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	375	375
	Overført resultat	3.824	2.474
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.199</b>	<b>2.849</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.912	2.710
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.912</b>	<b>2.710</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	27.120	29.295
		<b>27.120</b>	<b>29.295</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.231	2.225
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	112	284
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.844	5.184
	Anden gæld	7.603	8.713
		<b>15.790</b>	<b>16.406</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>42.910</b>	<b>45.701</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>50.021</b>	<b>51.260</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

t.DKK	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	375	2.474	2.849
Årets resultat	0	501	501
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	1.110	1.110
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-261	-261
Egenkapital 31. december 2015	<u>375</u>	<u>3.824</u>	<u>4.199</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for The Whole Estate ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse idet omfang disse omkostninger ikke er dækket af lejer samt diverse administrationsomkostninger.

##### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

t.DKK	2015	2014
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6	225
Andre finansielle indtægter	0	98
	<u>6</u>	<u>323</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	223	268
Andre finansielle omkostninger	1.940	1.619
	<u>2.163</u>	<u>1.887</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-70	-113
Årets regulering af udskudt skat	202	289
	<u>132</u>	<u>176</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

t.DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	56.835	799	57.634
Tilgang i årets løb	485	19	504
Afgang i årets løb	-84	0	-84
Kostpris 31. december 2015	<u>57.236</u>	<u>818</u>	<u>58.054</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	7.190	186	7.376
Årets afskrivninger	1.196	164	1.360
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>8.386</u>	<u>350</u>	<u>8.736</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>48.850</u>	<u>468</u>	<u>49.318</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.DKK	2015	2014
<b>6 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 375 stk. a nom. 1.000,00 kr.	375	375
	<u>375</u>	<u>375</u>

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet The Whole Company A/S. Støtteerklæringen sikrer selskabets likviditet frem til 31. december 2016.

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.DKK	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	375	375	375	125	125
Kapitalforhøjelse	0	0	0	250	0
	<u>375</u>	<u>375</u>	<u>375</u>	<u>375</u>	<u>125</u>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 18.144 senere end 5 år fra balancedagen.

### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, i alt t.kr. 29.351, er stillet sikkerhed i virksomhedens grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger, hvori der er stillet sikkerhed, udgør t.kr. 48.850.

### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, The Whole Company A/S. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 10 Nærtstående parter

The Whole Estate ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

#### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
The Whole Company A/S	Solrød