

# Warwik Ejendomme ApS

## Årsrapport 2018

**CVR: 31767164**

**01.01.2018 – 31.12.2018**

**KNOLDEFLODVEJ 25, 6800 VARDE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 5. marts 2019

---

Dirigent: Henning Ølgaard Bloch





# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring.....	5
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>8</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2018 for:

Warwik Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 5. marts 2019

## DIREKTION

---

Henning Ølgaard Bloch

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Warwik Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte virksomhed for regnskabsåret 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 5. marts 2019

SAGRO I/S

CVR nr. 27428843

---

Jan Qvist

Registreret revisor

MNE nr. mne17473

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Warwik Ejendomme ApS  
Knoldeflodvej 25  
6800 Varde

Telefon: 27640556  
E-mail: henn.bloch@gmail.com  
CVR-nr.: 31767164  
Stiftet: 26-09-08  
Hjemsted: 6800 Varde

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## **DIREKTION**

Henning Ølgaard Bloch

## **REVISOR**

SAGRO I/S  
John Tranums Vej 25  
6705 Esbjerg Ø  
Telefon 70212040

## **PENGEINSTITUT**

Danske Bank A/S

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at besidde og udleje investeringsejendomme.

## **USÆDVANLIGE FORHOLD**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

## **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

## **VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Omlægning af regnskabsår

Som følge af omlægning af regnskabsåret foregående regnskabsår, er sammenligningstallene ikke sammenlignelige. Omlægningsåret omfattede perioden 1. oktober 2016 - 31. december 2017.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvare, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

## BALANCEN

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommene



# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 ejendommene. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en 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.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiændring investeringsejendomme".

## TILGODEHAVENDER

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

## 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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. Således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# RESULTATOPGØRELSE

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>171.333</b>	<b>-4.766</b>
2	Finansielle indtægter	0	13.147.380
3	Finansielle omkostninger	-60.585	-44.835
	Værdiændring investeringsejendomme	0	536.629
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>110.748</b>	<b>13.634.408</b>
	Skat af årets resultat	-24.354	10.022
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>86.394</b>	<b>13.644.430</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	86.394	13.644.430
	<b>Disponering i alt</b>	<b>86.394</b>	<b>13.644.430</b>

# BALANCE

	2018	2017
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.000.000	2.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	1	1
Andre tilgodehavender	6	6
Udskudt skatteaktiv	10.022	10.022
<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.029</b>	<b>10.029</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>172.669</b>	<b>202.248</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>182.698</b>	<b>212.277</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.182.698</b>	<b>2.212.277</b>

# BALANCE

		2018	2017
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	470.075	383.681
4	<b>Egenkapital</b>	<b>595.075</b>	<b>508.681</b>
	Anden langfristet gæld	1.551.269	1.690.684
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.551.269</b>	<b>1.690.684</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.912
	Selskabsskat	24.354	0
	Anden gæld	0	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>36.354</b>	<b>12.912</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.587.623</b>	<b>1.703.596</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>2.182.698</b>	<b>2.212.277</b>
6	<b>Eventualforpligtelser</b>		
7	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>		

# NOTER

	2018	2017
	KR.	KR.

## 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Antal heltidsbeskæftigede	1	1
---------------------------	---	---

## 2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Andre finansielle indtægter	0	13.147.380
-----------------------------	---	------------

<b>Finansielle indtægter</b>	<b>0</b>	<b>13.147.380</b>
------------------------------	----------	-------------------

## 3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-60.585	-40.764
-------------------------------------	---------	---------

Andre finansielle omkostninger	0	-4.071
--------------------------------	---	--------

<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-60.585</b>	<b>-44.835</b>
---------------------------------	----------------	----------------

# NOTER

<b>4</b>	<b>EGENKAPITAL</b>			
		<b>Virksomheds-</b> <b>kapital</b>	<b>Overført</b> <b>resultat</b>	<b>I alt</b>
Primo		125.000	383.681	508.681
Forslag til resultatdisponering			86.394	86.394
<b>Ultimo</b>		<b>125.000</b>	<b>470.075</b>	<b>595.075</b>

# NOTER

	2018	2017
	KR.	KR.
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Anden langfristet gæld	-1.551.269	-1.690.684
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-1.551.269</b>	<b>-1.690.684</b>

# NOTER

## 6 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, SKOVGÅRD ApS, CVR-nr. 30521374. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Der er ikke afgivet pantsætninger og sikkerhedsstillelser i virksomhedens aktiver.