

Warwik Ejendomme ApS

Årsrapport 2016 - 17

CVR: 31767164

01.10.2016 – 31.12.2017

KNOLDEFLODVEJ 25, 6800 VARDE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 23. maj 2018

Dirigent: Henning Ølgaard Bloch



INDHOLD

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

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. oktober 2016 - 31. december 2017 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 23. maj 2018

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 1/10 2016 til 31/12 2017 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 23. maj 2018

SAGRO I/S

CVR nr. 27428843

Jan Qvist

Registreret revisor

MNE nr. mne17473

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Warwik Ejendomme ApS
Knoldeflodvej 25
6800 Varde

Telefon:

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 80802040

PENGEINSTITUT

Danske Bank A/S

LEDELSESBERETNING

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Virksomhedens aktiviteter er at besidde og udleje investeringsejendomme.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Virksomheden har opnået en akkord med kreditinstitutter på 13.145 tkr.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

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

VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Som følge af at selskabet har skiftet koncernforbindelse er regnskabsåret omlagt til kalendereåret. Omlægningsperioden er 1. oktober 2016 til 31. december 2017 og omfatter således 15 måneder. Derfor er sammenligningstallene, som omfatter 12 måneder ikke direkte sammenlignelige.

I årets resultat indgår en akkorden på 13.145 tkr.

Der er i regnskabsåret afholdt 463 tkr. til istandsættelse af investeringsejendommen, som nu fremstår som et attraktivt erhvervslejemål. Årets resultat indeholder en tilbageførsel af tidligere års nedskrivning på 537 tkr.

Årets resultat anses for værende 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 perioden 1. oktober 2016 - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Ændret regnskabspraksis

Regnskabspraksis for indregning og måling af prioritetsgæld er ændret som følge af ændret regnskabslovgivning. Sammenligningstallene er ikke ændret i overensstemmelse med lovændringens overgangsbestemmelse. For øvrige poster er årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omlægning af regnskabsår

Som følge af omlægning af regnskabsåret er sammenligningstallene ikke sammenlignelige. Omlægningsåret omfatter perioden 1. oktober 2016 - 31. december 2017. Sammenligningstallene omfatter 12 måneder.

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 rentekomkostninger, 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nettorealisationsværdi.

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

		2016/17	2015/16
NOTE		KR.	KR.
	Bruttotab	-4.766	232.409
3	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	0	-6.816.242
	DRIFTSRESULTAT	-4.766	-6.583.833
4	Finansielle indtægter	13.147.380	21
5	Finansielle omkostninger	-44.835	-796.532
	Værdiændring investeringsejendomme	536.629	0
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	13.634.408	-7.380.344
	Skat af årets resultat	10.022	0
	ÅRETS RESULTAT	13.644.430	-7.380.344
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	13.644.430	0
	Disponering i alt	13.644.430	0

BALANCE

		2016/17	2015/16
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
6	Grunde og bygninger	2.000.000	1.000.000
	Materielle anlægsaktiver	2.000.000	1.000.000
	ANLÆGSAKTIVER	2.000.000	1.000.000
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	1	0
	Andre tilgodehavender	6	13.803
	Periodeafgrænsningsposter	0	12.100
	Udskudt skatteaktiv	10.022	0
	Tilgodehavender	10.029	25.903
	Likvide beholdninger	202.248	130
	OMSÆTNINGSAKTIVER	212.277	26.033
	AKTIVER	2.212.277	1.026.033

BALANCE

		2016/17	2015/16
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	383.681	-13.260.749
7	Egenkapital	508.681	-13.135.749
	Realkreditinstitutter	0	1.996.743
	Pengeinstitutter	0	12.056.337
	Anden langfristet gæld	1.690.684	0
8	Langfristede gældsforpligtelser	1.690.684	14.053.080
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.912	108.700
	Anden gæld	0	1
	Kortfristede gældsforpligtelser	12.912	108.701
	GÆLDSFORPLIGTELSE	1.703.596	14.161.781
	PASSIVER	2.212.277	1.026.033
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

NOTER

	2016/17	2015/16
	KR.	KR.
1 ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER		
Vedligehold Vesterport 21A før 15.03.17	9.600	
Vedligehold andre ejd før 15.03.17	-31.009	
Vedligehold	-21.409	0
Forsikring	-7.001	
Forsikring før 15.03.17	-2.688	
Forsikringer	-9.689	0
Regnskab m.m.	-24.338	
Revisorhonorar før 15.03.17	-21.698	
Porto og gebyrer	-3.762	
Afrunding	-2	
Kontor, administration mv.	-49.800	-21.254
Ejendomsskat	-7.260	
Ejendomsskat før 15.03.17	-4.389	
Skatter mv.	-11.649	0
Forbrugsafgifter Vesterport 21A	-17.839	
Forbrugsafgifter Vesterport 21A før 15.03.17	-658	
Diverse omkostninger	-18.497	0
Andre eksterne omkostninger	-111.044	-21.254

2 PERSONALEOMKOSTNINGER

Gennemsnitligt antal ansatte	1	0
------------------------------	---	---

3 AF- OG NEDSKRIVNING ANLÆGSAKTIVER

Nedskrivning materielle anlægsaktiver	0	-6.816.242
Af- og nedskrivning anlægsaktiver	0	-6.816.242

NOTER

	2016/17	2015/16
	KR.	KR.

4 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter	0	21
Gæld eftergivet ved akkord Nykredit	1.003.004	
Gæld eftergivet ved akkord DJS	12.144.376	
Realiseret gevinst/tab gæld	13.147.380	0
Finansielle indtægter	13.147.380	21

5 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Rente varegæld	-24	
Ikke fradragsberettigede renter skattekonto	-116	
Renteudgifter	-140	-796.532
Renteudgift mv. tilknyttet virksomhed	-40.764	
Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-40.764	0
Kursregulering	-3.931	
Urealiseret kursreg. gæld	-3.931	0
Finansielle omkostninger	-44.835	-796.532

NOTER

6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & bygninger	Prod.anlæg driftsmat. & inventar
Kostpris, primo	2.629.250	0
Tilgang i året	463.371	0
Afgang i året	0	0
Kostpris, ultimo	3.092.621	0
Nedskrivning, primo	-1.629.250	0
Nedskrivning tilbageført	536.629	0
Årets nedskrivning	0	0
Nedskrivning, ultimo	-1.092.621	0
Regnskabsmæssig værdi	2.000.000	0

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 426 m² beliggende i Varde. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og følgende væsentlige forudsætninger:

Normaliseret driftsafkast 200 tkr.

Afkastkrav 10,00 % pr. 31.12.2017 (9,71 % pr. 30/9 2016)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 100 tkr.

Ejendommen er værdiansat til 4.694 kr pr m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdien.

NOTER

7	EGENKAPITAL			
		Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo		125.000	-13.260.749	-13.135.749
Forslag til resultatdisponering			13.644.430	13.644.430
Ultimo		125.000	383.681	508.681

NOTER

	2016/17	2015/16
	KR.	KR.
8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Realkreditinstitutter	0	-1.996.743
Pengeinstitutter	0	-12.056.337
Anden langfristet gæld	-1.690.684	0
Langfristede gældsforpligtelser	-1.690.684	-14.053.080

NOTER

9 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med SKOVGÅRD ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

10 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Der er ikke afgivet pantsætninger og sikkerhedsstillelser i virksomhedens aktiver.