

# Werderstrasse 22 ApS

Malmøgade 3, 2100 København Ø  
CVR-nr. 32 08 75 31

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.04.19

Søren Gjelstrup  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Werderstrasse 22 ApS  
c/o Søren Gjelstrup  
Malmøgade 3  
2100 København Ø  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 32 08 75 31  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Søren Gjelstrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Werderstrasse 22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4. april 2019

**Direktionen**

Søren Gjelstrup

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Werderstrasse 22 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Werderstrasse 22 ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 4. april 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10848

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at købe, eje, administrere, udleje og sælge fast ejendom i såvel Danmark som i udlandet, at udøve virksomhed i forlængelse heraf samt at udføre anden erhvervsvirksomhed.

Selskabet har i tidligere regnskabsår erhvervet udlejningsejendom i Berlin med 17 lejemål.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 4.900.338 mod DKK 125.100 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.539.346.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>693.230</b>	<b>666.268</b>
	Ejendomsomkostninger	-190.024	-210.071
	Andre eksterne omkostninger	-127.547	-88.159
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>375.659</b>	<b>368.038</b>
1	Personaleomkostninger	-47.594	-47.436
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>328.065</b>	<b>320.602</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.730.750	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>6.058.815</b>	<b>320.602</b>
	Finansielle indtægter	3.530	0
2	Finansielle omkostninger	-219.977	-184.877
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.842.368</b>	<b>135.725</b>
3	Skat af årets resultat	-942.030	-10.625
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.900.338</b>	<b>125.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	1.803.252	0
	Overført resultat	3.097.086	125.100
	<b>I alt</b>	<b>4.900.338</b>	<b>125.100</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.907.750	8.177.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.907.750</b>	<b>8.177.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.907.750</b>	<b>8.177.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	174.650	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.385
	Andre tilgodehavender	150.352	270.694
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>325.002</b>	<b>275.079</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>1.999.463</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>325.002</b>	<b>2.274.542</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.232.752</b>	<b>10.451.542</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	4.539.346	1.442.260
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.539.346</b>	<b>2.442.260</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.136.814	217.868
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.136.814</b>	<b>217.868</b>
5	Gæld til kreditinstitutter	7.485.678	0
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.732.573
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.485.678</b>	<b>5.732.573</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.918	47.176
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.996.297
	Selskabsskat	10.424	0
	Periodeafgrænsningsposter	18.572	15.368
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>70.914</b>	<b>2.058.841</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.556.592</b>	<b>7.791.414</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.232.752</b>	<b>10.451.542</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	1.317.160
Forslag til resultatdisponering	0	125.100
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	1.442.260
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	1.000.000	1.442.260
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.803.252
Forslag til resultatdisponering	0	4.900.338
Saldo pr. 31.12.18	1.000.000	4.539.346

	2018	2017
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	35.843	35.736
Andre omkostninger til social sikring	11.751	11.700
I alt	47.594	47.436

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	184.999	184.048
Renteomkostninger i øvrigt	21.164	3
Valutakursreguleringer	0	826
Øvrige finansielle omkostninger	13.814	0
I alt	219.977	184.877

### 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	23.084	-1.392
Årets regulering af udskudt skat	918.946	12.017
I alt	942.030	10.625

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	7.424.138
Kostpris pr. 31.12.18	7.424.138
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	752.862
Dagsværdireguleringer i året	5.730.750
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	6.483.612
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	13.907.750

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 432 og et afkastkrav på 3,10%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 693. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.485.678	7.485.678	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.732.573
I alt	7.485.678	7.485.678	5.732.573

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut t.DKK 7.486, er der givet pant i grunde og bygninger på t.DKK 11.201, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.908.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.