



Wermuth Ejendomsinvest ApS

Morbærvej 27

8260 Viby J

CVR-nr. 32677231

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. december 2016

Arne Wermuth
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Wermuth Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 14. december 2016

Direktion

Arne Wermuth
Direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Wermuth Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wermuth Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet moms for regnskabsåret rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Solbjerg, den 14. december 2016

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab


Jens Otto Grøtkjær
Registreret revisor



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Wermuth Ejendomsinvest ApS Morbærvej 27 8260 Viby J
CVR-nr.	32677231
Stiftelsesdato	22. januar 2010
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Arne Wermuth, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Tovet 4-5, Postboks 40 7620 Lemvig



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af ejendomsinvestering og anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 udviser et resultat på kr. 1.105.262, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en balancesum på kr. 31.968.746, og en egenkapital på kr. 11.144.949.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Wermuth Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har derudover valgt at anvende nedenstående regler for regnskabsklasse C:

-Ledelsesberetning

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldstidspunkter i henhold til lejekontrakter.

Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme indgår i indtægterne.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	10-20%
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte 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).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.



Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.



Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.242.505	755.382
Personaleomkostninger	1	-159.205	-145.121
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.286	-19.286
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-14.169	-592.399
Dagsværdireguleringer af gæld		-89.643	39.754
Andre driftsomkostninger		-24.106	0
Driftsresultat		936.096	38.330
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.015.811	1.952.870
Finansielle indtægter	2	1.844	34.962
Finansielle omkostninger	3	-770.189	-728.619
Resultat før skat		1.183.562	1.297.543
Skat af årets resultat	4	-78.300	91.200
Årets resultat		1.105.262	1.388.743
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		595.890	1.499.387
Overført resultat		509.372	-110.644
		1.105.262	1.388.743



Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	103.392
Investerings ejendomme		21.382.981	21.397.150
Materielle anlægsaktiver		21.382.981	21.500.542
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	1.052.941	180.634
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	8.857.421	8.976.400
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	117.499
Finansielle anlægsaktiver		9.910.362	9.274.533
Anlægsaktiver		31.293.343	30.775.075
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		501.675	200.000
Andre tilgodehavender		58.374	116.898
Periodeafgrænsningsposter		27.746	24.456
Tilgodehavender		587.795	341.354
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.100	2.100
Værdipapirer og kapitalandele		2.100	2.100
Likvide beholdninger		85.508	0
Omsætningsaktiver		675.403	343.454
Aktiver		31.968.746	31.118.529



Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	9.207.444	8.611.554
Overført resultat	8	1.812.505	1.303.135
Egenkapital		11.144.949	10.039.689
Hensættelser til udskudt skat		275.400	197.100
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder		220.431	125.986
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder		44.334	-10.616
Hensatte forpligtelser		540.165	312.470
Gæld til realkreditinstitutter		13.638.411	13.782.107
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.998.614	3.971.072
Langfristede gældsforpligtelser	9	17.637.025	17.753.179
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		153.858	90.000
Gæld til banker		877.771	986.148
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		50.471	77.780
Leverandører af varer og tjenesteydelser		237.312	315.329
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.800	20.000
Gæld til associerede virksomheder		315.463	324.612
Anden gæld		517.760	554.704
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		448.172	644.618
Kortfristede gældsforpligtelser		2.646.607	3.013.191
Gældsforpligtelser		20.283.632	20.766.370
Passiver		31.968.746	31.118.529



Noter

	2015/16	2014/15			
1. Personaleomkostninger					
Lønninger	143.632	131.820			
Andre personaleomkostninger	15.573	13.301			
	159.205	145.121			
2. Finansielle indtægter					
Andre finansielle indtægter	1.844	34.962			
	1.844	34.962			
3. Finansielle omkostninger					
Nedskrivning af finansielle aktiver	211.879	230.729			
Andre finansielle omkostninger	558.310	497.890			
	770.189	728.619			
4. Skat af årets resultat					
Reg udskudt skat	78.300	-91.200			
	78.300	-91.200			
5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder					
<i>Tilknyttede virksomheder</i>					
	Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
	Ejendomsselskabet Algade 113 ApS		100,00	1.052.941	8.042
	CTA Ejendomsinvest ApS		100,00	-220.431	-157.438
				832.510	-149.396
<i>Associerede virksomheder</i>					
	Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
	FNAW Ejendomsinvest ApS		50,00	8.310.661	872.307
	Jens og Svend Ejendomme ApS		50,00	546.760	-54.441
	Algade 32, Gørlev I/S		50,00	-44.334	8.042
				8.813.087	825.908
6. Virksomhedskapital					
Saldo primo				125.000	125.000
Saldo ultimo				125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret siden virksomhedens start.					
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode					
Saldo primo				8.611.554	8.611.554
Årets tilgang				595.890	0
Saldo ultimo				9.207.444	8.611.554



Noter

	2015/16	2014/15
8. Overført resultat		
Saldo primo	1.303.133	1.413.779
Årets tilgang	509.372	-110.644
Saldo ultimo	1.812.505	1.303.135

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.638.411	121.358	13.042.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.998.614	32.500	3.862.820
	17.637.025	153.858	16.904.820

10. Eventualforpligtelser

Der hæftes for samlede gældsforpligtelser i Algade 32, Gørlev med kr. 5.658.367.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Den Jyske Sparekasse på tkr. 60, er der pansat anparter i Ejendomsselskabet Algade 113 ApS.

Til sikkerhed for engagement med realkreditselskab er deponeret realkreditpantebreve på tkr. 16.290 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen tkr. 21.383.