

Wiesentraf ApS

Meterbuen 41-45

2740 Skovlunde

CVR-nummer 35 04 68 87

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. marts 2018



Steen Grænge

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Wiesentraf ApS
Meterbuen 41-45
2740 Skovlunde

Hjemstedskommune: Ballerup
CVR-nummer: 35 04 68 87
Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Direktion

Steen Grænge

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktperson:
John Lorey Petersen

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Wiesentraf ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, 9. marts 2018

Direktionen:



Steen Grænge

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Wiesentraf ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Wiesentraf ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 3 i regnskabet, hvor ledelsen nærmere redegøre for forholdet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, 9. marts 2018

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af erhvervslejemål samt andet virksomhed i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har i slutningen af regnskabsåret opnået større udlejningsandel. Men der sker løbende udskiftning i lejemålene, hvilket påvirker den samlede indtjening.

Årets resultat udgør et underskud på DKK 402.388.

Samlede aktiver pr. 30. september 2017 udgør DKK 5.741.181.

Egenkapital pr. 30. september 2017 udgør DKK -348.658.

Selskabets ledelse forventer, at selskabet egenkapital bliver reetableret via driften i de kommende regnskabsår eller via kapitalindsud.

Støtte- og tilbagetrædelseserklæring

Selskabets hovedpartshaver har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2016 1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	-137.057	249
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-17.844	-13
	Resultat før finansielle poster	-154.901	236
	Finansielle indtægter	1.246	0
	Finansielle omkostninger	-232.912	-184
	Resultat før skat	-386.567	52
	Skat af årets resultat	-15.821	-34
	Årets resultat	-402.388	18
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-402.388	18
	Resultatdisponering i alt	-402.388	18
1	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016/17 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Grunde og bygninger	5.352.313	5.358
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.143	26
	Materielle anlægsaktiver	5.365.456	5.383
	Anlægsaktiver i alt	5.365.456	5.383
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	267.217	300
	Udskudte skatteaktiver	0	16
	Andre tilgodehavender	34.184	0
	Periodeafgrænsningsposter	74.325	50
	Tilgodehavender	375.726	366
	Likvide beholdninger	0	8
	Omsætningsaktiver i alt	375.726	373
	Aktiver i alt	5.741.181	5.757

Note	Balance	2016/17 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	-428.658	-26
	Egenkapital i alt	-348.658	54
	Gæld til realkreditinstitutter	4.486.725	3.793
	Kreditinstitutter	0	242
	Selskabsskat	0	6
2	Langfristede gældsforpligtelser	4.486.725	4.042
	Gæld til realkreditinstitutter	273.691	219
	Kreditinstitutter	30.201	15
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	505.053	477
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	450.405	298
	Selskabsskat	6.483	0
	Anden gæld	337.282	652
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.603.115	1.661
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.089.839	5.703
	Passiver i alt	5.741.181	5.757
3	Usikkerhed om going concern		
4	Usikkerhed ved indregning og måling		
5	Eventualaktiver		
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2016/17 DKK	2016 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. oktober - 30. september			
	Virksomhedskapital, primo	80.000	80
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat, primo	-26.270	-44
	Årets overførte resultat	-402.388	18
	Overført resultat	-428.658	-26
	Egenkapital i alt	-348.658	54

Noter	2016/17	2016
	DKK	1.000 DKK

1 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.456.791	3.130
--	-----------	-------

3 Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, og er således omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven.

Det forventes at kapitalen kan reetableres ved fremtidig positiv indtjening. Det er på den baggrund ledelsens vurdering, at selskabet kan fortsætte driften i 2017/2018, og årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

4 Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger består af 1 udlejningsejendom beliggende i Skovlunde, der blev anskaffet i 2013. I ejendommen udlejes kontor- og lagerfaciliteter til tredjemand. Ejendommen værdiansættes årligt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, og den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ved en markedsværdivurdering pr. 30. september 2017 er der beregnet et forventet afkastkrav på 7,01 %. Ændringer i skøn over afkastkrav vil påvirke den beregnede markedsværdi af grunde og bygninger.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav:

	-1,00	Basis	1,00
Afkastprocent	6,00	7,00	8,00
Dagsværdi	6.250.000	5.352.313	4.687.500
Ændring i dagsværdi	897.687	0	-664.813

Noter	2016/17	2016
	DKK	1.000 DKK

5 Eventualaktiver

Selskabet har valgt ikke at indregne et udskudt skatteaktiv på DKK 105.173.

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.853.132 er der givet pant i grunde og bygninger nominelt DKK 5.750.000.

Herudover er der for gæld til kreditinstitutter, DKK 30.201 givet pant i grunde og bygninger nominelt DKK 1.000.000.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 for grunde og bygninger udgør DKK 5.352.313.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal omfatter perioden 1. januar 2016 - 30. september 2016 (9 måneder).

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Bruttofortjeneste

Indtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer, reparation og løbende vedligeholdelse samt større vedligeholdelsesarbejder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger rest-

Anvendt regnskabspraksis

værdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	98%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestids-

Anvendt regnskabspraksis

punktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.