

**WARRAD EJENDOMME APS**

**Rugvænget 12  
2630 Taastrup  
CVR-NR. 35 22 77 92**

**Årsrapport for  
2015  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20/06 2016

---

Mohammed Warrad  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Warrad Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 13. juni 2016

### Direktion

Mohammed Warrad  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Warrad Ejendomme ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Warrad Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har gentagne gange indberettet forkerte/fejlagtige momsbeløb til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

#### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 13. juni 2016

#### **TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Madsen  
statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen  
registreret revisor, CMA

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Warrad Ejendomme ApS Rugvænget 12 2630 Taastrup  CVR-nr.: 35 22 77 92 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. april 2013 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemsted: Høje-Taastrup
<b>Direktion</b>	Mohammed Warrad, direktør
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V.
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 20. juni 2016, kl. 15.00, på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med anlægsinvestering i fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.308.673, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 9.352.949.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Warrad Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	50	84 %
Installationer	15-20	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.559.360</b>	<b>2.059.518</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>2.559.360</b>	<b>2.059.518</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-206.386</u>	<u>-189.605</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.352.974</b>	<b>1.869.913</b>
Finansielle indtægter		110.930	630.839
Finansielle omkostninger		<u>-762.317</u>	<u>-630.883</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.701.587</b>	<b>1.869.869</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-392.914</u>	<u>-1.019.444</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.308.673</u></b>	<b><u>850.425</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.308.673</u>	<u>850.425</u>
		<b><u>1.308.673</u></b>	<b><u>850.425</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		28.914.933	28.808.331
Installationer		485.483	270.834
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		95.248	100.547
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>29.495.664</u>	<u>29.179.712</u>
Andre tilgodehavender		80.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>80.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>29.575.664</u>	<u>29.179.712</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.270.328	3.064.319
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.270.328</u>	<u>3.064.319</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>145.653</u>	<u>31</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.415.981</u>	<u>3.064.350</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>32.991.645</u>	<u>32.244.062</u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		3.653.417	3.653.417
Overført resultat		5.699.532	4.390.860
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>9.352.949</u></b>	<b><u>8.044.277</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		2.631.583	2.529.787
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.631.583</u></b>	<b><u>2.529.787</u></b>
Banker		2.390.260	2.726.834
Gæld til realkreditinstitutter		13.832.170	14.994.048
Gældsbreve		0	625.379
Deposita		1.080.000	1.080.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>17.302.430</u></b>	<b><u>19.426.261</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.463.012	901.499
Kreditinstitutter		0	260.876
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	64.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.388.005	510.115
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		55.434	14.610
Selskabsskat		291.118	345.548
Anden gæld		492.114	147.031
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.704.683</u></b>	<b><u>2.243.737</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.007.113</u></b>	<b><u>21.669.998</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>32.991.645</u></b>	<b><u>32.244.062</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	291.118	345.548
Årets udskudte skat	<u>101.796</u>	<u>673.896</u>
	<b><u>392.914</u></b>	<b><u>1.019.444</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Installationer</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	29.016.734	300.000	105.980
Tilgang i årets løb	325.000	246.078	0
Afgang i årets løb	<u>-48.740</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>29.292.994</u>	<u>546.078</u>	<u>105.980</u>
Af- og nedskrivninger primo	208.403	29.166	5.433
Årets afskrivninger	<u>169.658</u>	<u>31.429</u>	<u>5.299</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>378.061</u>	<u>60.595</u>	<u>10.732</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>28.914.933</u></b>	<b><u>485.483</u></b>	<b><u>95.248</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	3.653.417	4.390.859	8.044.276
Årets resultat	0	1.308.673	1.308.673
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.653.417</b>	<b>5.699.532</b>	<b>9.352.949</b>

Selskabskapitalen består af 3.653.417 anparter a nominelt 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013
Selskabskapital primo	3.653.417	80.000	80.000
Tilgang i året	0	3.573.417	0
Afgang i året	0	0	0
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>3.653.417</b>	<b>3.653.417</b>	<b>80.000</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	3.004.309	2.716.260	326.000	902.260
Gæld til realkreditinstitutter	15.618.072	14.969.182	1.137.012	8.814.727
Gældsbreve	625.379	0	0	0
Deposita	1.080.000	1.080.000	0	0
	<b>20.327.760</b>	<b>18.765.442</b>	<b>1.463.012</b>	<b>9.716.987</b>

### 5 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Ingen.



## Noter til årsrapporten

### 5 Eventualposter mv. (Fortsat)

#### **Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Selskabet har stillet kaution for tilknyttet selskabs mellemværende med banken.

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Dattervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 4.950 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.692, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 28.915.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 8.800 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 8.800 til sikkerhed for bankgæld.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.200 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 5.200 til sikkerhed for mellemværender med banken.