

# Werner Erhvervsejendomme A/S

Frederiksgade 21, 1265 København K  
CVR-nr. 35 51 58 79

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.06.16

Frantz Sigersted-Rasmussen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Werner Erhvervsejendomme A/S  
c/o Advokaterne Németh & Sigetty A/S  
Frederiksgade 21  
1265 København K

Hjemsted: København  
CVR-nr.: 35 51 58 79  
Stiftet: 30. september 2013  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Frantz Sigersted-Rasmussen  
Eric Werner  
Else Werner Sejtved

---

**Direktion**

---

Trine Werner  
Henrik Werner

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Werner Erhvervsejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

**Direktionen**

Trine Werner

Henrik Werner

**Bestyrelsen**

Frantz Sigersted-Rasmussen    Eric Werner  
Formand

Else Werner Sejtved

## Til kapitalejerne i Werner Erhvervsejendomme A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Werner Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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.

København, den 30. maj 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Nordahl  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i grunde og bygninger til udlejning.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 734.026 mod DKK 1.509.169 for tiden 30.09.13 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.743.195.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

		30.09.13	31.12.14
		2015	2014
Note		DKK	DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>5.532.951</b>	<b>5.101.665</b>
	Ejendomsomkostninger	-361.311	-314.073
	Andre eksterne omkostninger	-303.936	-113.169
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.867.704</b>	<b>4.674.423</b>
1	Personaleomkostninger	-1.689.039	0
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>3.178.665</b>	<b>4.674.423</b>
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-572.416	-322.636
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.606.249</b>	<b>4.351.787</b>
	Andre finansielle omkostninger	-1.703.127	-2.379.018
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.703.127</b>	<b>-2.379.018</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>903.122</b>	<b>1.972.769</b>
	Skat af årets resultat	-169.096	-463.600
	<b>Årets resultat</b>	<b>734.026</b>	<b>1.509.169</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	734.026	1.509.169
	<b>I alt</b>	<b>734.026</b>	<b>1.509.169</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	86.820.660	74.820.660
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>86.820.660</b>	<b>74.820.660</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>86.820.660</b>	<b>74.820.660</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	200.000	0
	Andre tilgodehavender	0	49.295
	Periodeafgrænsningsposter	0	13.180
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>62.475</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.362.529</b>	<b>1.267.920</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.562.529</b>	<b>1.330.395</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>88.383.189</b>	<b>76.151.055</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.243.195	1.509.169
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.743.195</b>	<b>2.009.169</b>
	Hensættelser til udskudt skat	632.696	463.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>632.696</b>	<b>463.600</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	43.120.920	40.482.497
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.920.000	4.536.000
	Deposita	1.897.805	1.763.819
	Anden gæld	27.876.800	23.920.000
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>76.815.525</b>	<b>70.702.316</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.480.000	2.604.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.076	20.850
	Anden gæld	4.710.697	351.120
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.191.773</b>	<b>2.975.970</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>85.007.298</b>	<b>73.678.286</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>88.383.189</b>	<b>76.151.055</b>
<b>5</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til administration.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme 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.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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.

**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.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

		30.09.13
	2015	31.12.14
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.680.000	0
Andre omkostninger til social sikring	9.039	0
I alt	1.689.039	0

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	74.820.660
Tilgang i året	12.000.000
Kostpris pr. 31.12.15	86.820.660
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	86.820.660

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 30.09.13 - 31.12.14</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	500.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.509.169
Saldo pr. 31.12.14	500.000	1.509.169

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	1.509.169
Forslag til resultatdisponering	0	734.026
Saldo pr. 31.12.15	500.000	2.243.195

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500.000	1

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	2.920.000	31.133.000	46.040.920	42.582.497
Kreditinstitutter i øvrigt	560.000	1.680.000	4.480.000	5.040.000
Deposita	0	1.897.805	1.897.805	1.763.819
Anden gæld	0	27.876.800	27.876.800	23.920.000
I alt	3.480.000	62.587.605	80.295.525	73.306.316



## 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 46.041 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 86.821.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 13.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 86.821. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.