



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**WÜRTZ EJENDOMME APS**

**NR. LINDVEJ 15, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**19. OKTOBER 2015 - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juni 2017

---

Bo Würtz

**CVR-NR. 37 16 29 73**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 19. oktober 2015 - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Würtz Ejendomme ApS Nr. Lindvej 15 7400 Herning
	CVR-nr.: 37 16 29 73 Stiftet: 19. oktober 2015 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 19. oktober 2015 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Bo Würtz
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Nibevej 6 9200 Aalborg SV

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 19. oktober 2015 - 31. december 2016 for Würtz 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. oktober 2015 - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. juni 2017

Direktion:

---

Bo Würtz

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Würtz Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Würtz Ejendomme ApS for regnskabsåret 19. oktober 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 6. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabets nuværende drift udviser en positiv indtjening. Selskabets fortsatte drift er dog afhængig af at de nuværende kreditgivere fortsat stiller den nødvendige finansiering til rådighed for selskabet. Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditgivere fortsat stiller den nødvendige finansiering til rådighed for selskabet. Selskabet er derfor aflagt efter princippet om fortsat drift.

Selskabet har indregnet et tilgodehavende på 1,5 mio. hos et tilknyttet koncernselskab. Der er usikkerhed om værdiansættelsen af dette tilgodehavende. Tilgodehavendet er således behæftet med væsentlig usikkerhed.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balance og resultatopgørelsen samt noterne henvises i øvrigt hertil.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 19. OKTOBER - 31. DECEMBER

	Note	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>822.114</b>
Andre finansielle indtægter.....		28.809
Andre finansielle omkostninger.....		-503.033
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>347.890</b>
Skat af årets resultat.....	1	-76.525
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>271.365</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		271.365
<b>I ALT</b> .....		<b>271.365</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		20.919.600
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>20.919.600</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.919.600</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.502.018
Udskudte skatteaktiver.....		1.927
Periodeafgrænsningsposter.....		989
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.504.934</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.504.934</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.424.534</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		271.365
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>321.365</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		13.546.809
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>13.546.809</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	310.196
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		7.841.072
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		78.452
Anden gæld.....		318.490
Periodeafgrænsningsposter.....		8.150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.556.360</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>22.103.169</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.424.534</b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Usikkerhed ved going concern	7	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8	
Medarbejderforhold	9	



## NOTER

	2015/16 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	78.452	
Regulering af udskudt skat.....	-1.927	
	<b>76.525</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen omme	2
Kostpris 19. oktober 2015.....	0	
Tilgang.....	20.919.600	
Afgang.....	0	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>20.919.600</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>20.919.600</b>	

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Herning, Ikast og Horsens er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på 4,58%. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 19. oktober 2015.....	50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		271.365	271.365	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>50.000</b>	<b>271.365</b>	<b>321.365</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	19/10 2015 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	13.857.005	310.196	10.253.692	
	<b>0</b>	<b>13.857.005</b>	<b>310.196</b>	<b>10.253.692</b>	

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Scandinavian A/V consultancy ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut tkr. 13.857 er der givet pant i ejendomme.	
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>7</b>
Selskabets nuværende drift udviser en positiv indtjening. Selskabets fortsatte drift er dog afhængig af at de nuværende kreditgivere fortsat stiller den nødvendige finansiering til rådighed for selskabet. Det er ledelsens forventning, at de nuværende kreditgivere fortsat stiller den nødvendige finansiering til rådighed for selskabet. Selskabet er derfor aflagt efter princippet om fortsat drift.	
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>8</b>
Selskabet har indregnet et tilgodehavende på 1,5 mio. hos et tilknyttet koncernselskab. Der er usikkerhed om værdiansættelsen af dette tilgodehavende. Tilgodehavendet er således behæftet med væsentlig usikkerhed.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Würtz Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.