

# Wennick Enterprise A/S

Langelinie Allé 27 C, 2100 København Ø

**CVR-nr. 78 47 06 15**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24/11 2017

---

Kjeld Lennart Wennick  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Wennick Enterprise A/S.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. november 2017

### Direktion

Kjeld Wennick

### Bestyrelse

Philip Lønborg  
formand

Tamar Wennick

Kjeld Wennick

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Wennick Enterprise A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Wennick Enterprise A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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.

København, den 24. november 2017

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Ulvsgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Wennick Enterprise A/S Langelinie Allé 27 C 2100 København Ø  CVR-nr.: 78 47 06 15 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemsted: København
Bestyrelse	Philip Lønborg, formand Tamar Wennick Kjeld Wennick
Direktion	Kjeld Wennick
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed samt administration af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Årsrapporten for tidligere år indeholder væsentlige fejlinformation som følge af manglende indregning af renteomkostninger for i alt kr. 1.219.096 for perioden 2010 - 2014.

Fejlen har reduceret egenkapitalen primo med kr. 1.219.096. Endvidere har korrektionen af den væsentlige fejl forøget Gæld til selskabsdeltagere og ledelse med kr. 1.219.096 i sammenligningstallene for 2015/16. Årets resultat samt balancesum for 2015/16 er uændret.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 6.448.151, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 16.368.268.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>492.694</b>	<b>2.108.533</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.694.414	-48.293
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.187.108</b>	<b>2.060.240</b>
Finansielle indtægter		2.605.365	34.601
Finansielle omkostninger		-1.670.881	-5.179.296
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.121.592</b>	<b>-3.084.455</b>
Skat af årets resultat	2	-673.441	1.035.675
<b>Årets resultat</b>		<b>6.448.151</b>	<b>-2.048.780</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		5.448.151	-2.048.780
		<b>6.448.151</b>	<b>-2.048.780</b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	45.660.229	66.965.815
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>0</u>	<u>448.793</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>45.660.229</u></b>	<b><u>67.414.608</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>45.660.229</u></b>	<b><u>67.414.608</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.186	27.867
Andre tilgodehavender		<u>8.117.003</u>	<u>14.269</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>8.139.189</u></b>	<b><u>42.136</u></b>
Værdipapirer		<u>18.837</u>	<u>18.836</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>18.837</u></b>	<b><u>18.836</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>38.512</u></b>	<b><u>811.999</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.196.538</u></b>	<b><u>872.971</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>53.856.767</u></b>	<b><u>68.287.579</u></b>



**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		-3.631.732	-9.079.883
<b>Egenkapital</b>		<b><u>16.368.268</u></b>	<b><u>10.920.117</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		417.559	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>417.559</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.793.404	35.143.049
Selskabsskat		255.882	0
Anden gæld		2.061.771	15.446.613
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>31.111.057</u></b>	<b><u>50.589.662</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	99.000	98.500
Banker		2.258.807	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		226.448	73.518
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.677.762	4.303.095
Anden gæld		1.697.866	2.302.687
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.959.883</u></b>	<b><u>6.777.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>37.070.940</u></b>	<b><u>57.367.462</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>53.856.767</u></b>	<b><u>68.287.579</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	20.000.000	-7.860.787	0	12.139.213
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-1.219.096	0	-1.219.096
Korrigeret egenkapital 1. juli	20.000.000	-9.079.883	0	10.920.117
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	5.448.151	1.000.000	6.448.151
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>20.000.000</b>	<b>-3.631.732</b>	<b>0</b>	<b>16.368.268</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Dette gør sig specielt gældende i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

For en enkelt ejendom er vurderingen af ejendommens værdi foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministrationen.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 4,5% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsf forhold og ejendomstype m.v.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendomme.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsf forhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Selskabets øvrige ejendomme måles til dagsværdi på grundlag af markedspriser for tilsvarende ejendomme. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi til aktuelle markedspriser på tilsvarende ejendomme er udtryk for det gældende markedsniveau.

### 2 Skat af årets resultat

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
Årets aktuelle skat	255.882	0
Årets udskudte skat	417.559	-1.035.675
	<u><b>673.441</b></u>	<u><b>-1.035.675</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	37.939.321
Afgang i årets løb	<u>-14.936.213</u>
Kostpris 30. juni	<u>23.003.108</u>
Værdireguleringer 1. juli	29.026.494
Årets værdireguleringer	928.963
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-7.298.336</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>22.657.121</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>45.660.229</u></u></b>

### 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.
Kostpris 1. juli	448.793
Afgang i årets løb	<u>-448.793</u>
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli <u>kr.</u>	Gæld 30. juni <u>kr.</u>	Afdrag næste år <u>kr.</u>	Restgæld efter 5 år <u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	35.143.049	28.793.404	99.000	0
Selskabsskat	0	255.882	0	0
Anden gæld	15.446.613	2.061.771	0	0
	<b><u>50.589.662</u></b>	<b><u>31.111.057</u></b>	<b><u>99.000</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.892, er der givet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 45.660 pr. 30. juni 2017.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kjeld Wennick, Langelinje Allé 25A, 2. tv., 2100 København Ø  
Tamar Wennick, Langelinje allé 25A, 2. tv., 2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wennick Enterprise A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Væsentlig fejl

Årsrapporten for tidligere år indeholder væsentlige fejlinformation som følge af manglende indregning af renteomkostninger for i alt kr. 1.219.096 for perioden 2010 - 2014.

Fejlen har reduceret egenkapitalen primo med kr. 1.219.096. Endvidere har korrektionen af den væsentlige fejl forøget Gæld til selskabsdeltagere og ledelse med kr. 1.219.096 i sammenligningstallene for 2015/16. Årets resultat samt balancesum for 2015/16 er uændret.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 som primært omfatter huslejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler mv.

### 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 m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### *Investeringsejendomme*

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og / eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "dagsværdireguleringer". Dagsværdien måles på de fleste ejendomme på grundlag af markedspriser for tilsvarende ejendomme. Dagsværdien på en enkelt ejendom måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved måling tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje mv.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 lånoptagelse 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.