

# Wennick Enterprise A/S

Göteborg Plads 8, 3. tv., 2150 Nordhavn

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

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2017 til 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 02/11 2018

---

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	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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.

Nordhavn, den 2. november 2018

### Direktion

Ronnie Ben Wennick

### Bestyrelse

Philip Helmer Lønborg  
formand

Sharon Wennick

Kjeld Lennart 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 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 2. november 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Ulvsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21318

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Wennick Enterprise A/S Göteborg Plads 8, 3. tv. 2150 Nordhavn CVR-nr.: 78 47 06 15 Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 Hjemsted: København
Bestyrelse	Philip Helmer Lønborg, formand Sharon Wennick Kjeld Lennart Wennick
Direktion	Ronnie Ben 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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 874.106, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 17.242.374.

### 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>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.156.085</b>	<b>492.694</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		650.000	5.694.414
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.806.085</b>	<b>6.187.108</b>
Finansielle indtægter		0	2.605.365
Finansielle omkostninger		-1.338.368	-1.670.881
<b>Resultat før skat</b>		<b>467.717</b>	<b>7.121.592</b>
Skat af årets resultat	2	406.389	-673.441
<b>Årets resultat</b>		<b>874.106</b>	<b>6.448.151</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.600.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		-725.894	5.448.151
		<b>874.106</b>	<b>6.448.151</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	41.960.229	45.660.229
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>41.960.229</b>	<b>45.660.229</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>41.960.229</b>	<b>45.660.229</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.128	22.186
Andre tilgodehavender		15.156	8.117.003
<b>Tilgodehavender</b>		<b>103.284</b>	<b>8.139.189</b>
Værdipapirer		18.837	18.837
<b>Værdipapirer</b>		<b>18.837</b>	<b>18.837</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.994.259</b>	<b>38.512</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.116.380</b>	<b>8.196.538</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>46.076.609</b>	<b>53.856.767</b>



**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	20.000.000
Overført resultat		14.642.374	-3.631.732
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.600.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.242.374</u></b>	<b><u>16.368.268</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		11.170	417.559
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>11.170</u></b>	<b><u>417.559</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.130.496	28.793.404
Selskabsskat		0	255.882
Anden gæld		2.319.204	2.061.771
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>26.449.700</u></b>	<b><u>31.111.057</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	99.000
Banker		0	2.258.807
Leverandører af varer og tjenesteydelser		228.052	226.448
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		578.832	1.677.762
Selskabsskat		255.882	0
Anden gæld		1.310.599	1.697.866
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.373.365</u></b>	<b><u>5.959.883</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>28.823.065</u></b>	<b><u>37.070.940</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>46.076.609</u></b>	<b><u>53.856.767</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	20.000.000	-3.631.732	0	16.368.268
Kontant kapitalnedsættelse	-19.000.000	19.000.000	0	0
Årets resultat	0	-725.894	1.600.000	874.106
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>1.000.000</b>	<b>14.642.374</b>	<b>1.600.000</b>	<b>17.242.374</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.

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	255.882
Årets udskudte skat	-406.389	417.559
	<u><b>-406.389</b></u>	<u><b>673.441</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli	23.003.108
Afgang i årets løb	-2.032.527
Overførsler i årets løb	-4.430.703
Kostpris 30. juni	<u>16.539.878</u>
Værdireguleringer 1. juli	22.657.121
Årets tilbageførte værdireguleringer	-1.667.473
Overførsler i årets løb	4.430.703
Værdireguleringer 30. juni	<u>25.420.351</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>41.960.229</u></u></b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	28.793.404	24.130.496	0	0
Selskabsskat	255.882	0	0	0
Anden gæld	2.061.771	2.319.204	0	0
	<u><b>31.111.057</b></u>	<u><b>26.449.700</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.130, er der givet pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 41.960 pr. 30. juni 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wennick Enterprise A/S for 2017/18 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.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

## 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:

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### 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 gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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