

W-EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2013

Ebbe Nielsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
-------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

W-EJENDOMME ApS
Vestre Teglgade 8A
2450 København SV

CVR-nr: 25502760
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

RSM PLUS P/S STATSAUTORISEREDE REVISORER
Kalvebod Brygge 45
1560 København V
CVR-nr: 34713022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for W-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24/05/2013

Direktion

Ebbe Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for W-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vor revision 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31 december 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificerer vores konklusion gør vi opmærksom på at årsrapporten for 2012 er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Dette forudsætter, at aftalen med de finansielle institutter fortsættes og at salg af projekter grunde og bygninger gennemføres .

Der henvises til note vedrørende koncernvirksomhedernes økonomiske situation.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 24/05/2013

Jan Truedsson
Statsautoriseret revisor
RSM PLUS P/S STATS-AUTORISERED E REVISORER

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med udlejning af ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Der foreligger ingen forhold der er udsædvanlige inden for selskabets aktiviteter.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Der foreligger ingen betydningsfulde usikkerheder i årsrapporten.

Ledelsens forventede udvikling

Selskabet og øvrige koncernforbundne virksomheder er under afvikling og har i det forløbne regnskabsår været koncentreret omkring nedbringelsen af aktiviteterne ved frasalg af ejendomme og projekter, som er forløbet efter budgetterne.

Bemandingen i koncernen vil løbende blive tilpasset den reducerede aktivitet.

Som følge af der ikke er løbende entrepriser og kørende byggeprojekter, har årets resultat for 2012 været negativ.

Det negative resultat er ikke tilfredsstillende, men som budgetteret.

For 2013 er der budgetteret yderligere nedbringelser af aktiviteterne og løbende tilpasning af omkostningerne.

Den likviditetsmæssige situation har i hele regnskabsåret været meget stram. Også i 2013 forventes den likviditetsmæssige situation fortsat at være stram.

Der arbejdes fortsat på en væsentlig nedbringelse af koncernens engagementer med Finansiell Stabilitet gennem frasalg af ejendomme og projekter.

Der er med kreditorerne med forfaldne tilgodehavender i vidt omfang truffet aftaler om betalinger af disse tilgodehavender, også dette forudsætter salg af ejendomme og projekter.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendet eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Nettoomsætning er lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er indtjent. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger:

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration samt til ejendommens løbende drift.

Finansielle poster:

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger:

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Selskabsskat og udskudt 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Balance

Anlægsaktiver:

Ejendommen er værdiansat på baggrund af indhentet vurderingsrapport fra sagkyndig. Værdireguleringen føres over egenkapitalen.

Værdireguleringen henlægges til posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Der afsættes udskudt skat af værdireguleringen.

Afskrivning foretages med 1 % pr. år.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører mv. måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		5.102.300	3.261.473
Eksterne omkostninger		1.190.148	-1.211.159
Bruttoresultat		6.292.448	2.050.314
Personaleomkostninger	1		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-645.000	-645.000
Resultat af ordinær primær drift		5.647.448	1.405.314
Øvrige finansielle omkostninger		-1.401.884	-599.031
Ordinært resultat før skat		4.245.564	806.283
Ekstraordinært resultat før skat		4.245.564	806.283
Skat af årets resultat	2	0	67.960
Årets resultat		4.245.564	874.243
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.245.564	874.243
I alt		4.245.564	874.243

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		61.275.000	61.920.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	61.275.000	61.920.000
Anlægsaktiver i alt		61.275.000	61.920.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.147.925	8.057.232
Tilgodehavender i alt		10.147.925	8.057.232
Omsætningsaktiver i alt		10.147.925	8.057.232
AKTIVER I ALT		71.422.925	69.977.232

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		2.500.000	2.500.000
Reserve for opskrivninger		23.628.568	23.628.568
Overført resultat		19.926.668	15.681.104
Egenkapital i alt	4	46.055.236	41.809.672
Hensættelse til udskudt skat		14.270.450	14.270.450
Hensatte forpligtelser i alt		14.270.450	14.270.450
Gæld til realkreditinstitutter		8.764.627	10.781.425
Leverandører af varer og tjenesteydelser		483.704	502.715
Anden gæld		1.848.908	2.612.970
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.097.239	13.897.110
Gældsforpligtelser i alt		11.097.239	13.897.110
PASSIVER I ALT		71.422.925	69.977.232

Noter

1. Personaleomkostninger

	2012 kr.
Løn og gager	0
Pensionsbidrag	0
Andre omkostninger til social sikring	0
	<u>0</u>
	<u>0</u>

Selskabet har ikke haft ansatte i året.

2. Skat af årets resultat

	2012 kr.
Aktuel skat	0
Ændring af udskudt skat	0
Regulering vedrørende tidligere år	0
	<u>0</u>
	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	64.500.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>64.500.000</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	2.580.000
Af- og nedskr. vedr. årets afgang	0
Årets afskrivninger	645.000
Af- og nedskrivning ultimo	<u>3.225.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>61.275.000</u>

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Opskrivnings henlæggelse	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	2.500.000	15.681.104	23.628.568	41.809.672
Årets resultat	0	4.245.564	0	4.245.564
Opskrivningshenlæggelse.	0	0	0	0
Udbetalt udbytte.	0	0	0	0
Udbytte for året .	0	0	0	0
Egenkapital ultimo	2.500.000	19.926.668	23.628.568	46.055.236

Selskabskapitalen består af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5. Oplysning om usædvanlige forhold

Koncernvirksomhedens økonomiske situation

Selskabet og øvrige koncernforbundne virksomheder er under afvikling og har i det forløbne regnskabsår været koncentreret omkring nedbringelsen af aktiviteterne ved frasalg af ejendomme og projekter, som er forløbet efter budgetterne.

Bemandingen i koncernen vil løbende blive tilpasset den reducerede aktivitet.

Som følge af der ikke er løbende entrepriser og kørende byggeprojekter, har årets resultat for 2012 været negativ.

Det negative resultat er ikke tilfredsstillende, men som budgetteret.

For 2013 er der budgetteret yderligere nedbringelser af aktiviteterne og løbende tilpasning af omkostningerne.

Den likviditetsmæssige situation har i hele regnskabsåret været meget stram.

Også i 2013 forventes den likviditetsmæssige situation fortsat at være stram.

Der arbejdes fortsat på en væsentlig nedbringelse af koncernens engagementer med Finansiell Stabilitet gennem frasalg af ejendomme og projekter.

Der er med kreditorerne med forfaldne tilgodehavender i vidt omfang truffet aftaler om betalinger af disse tilgodehavender, også dette forudsætter salg af ejendomme og projekter.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Generelt:

Til sikkerhed for bank og finansieringsinstitutter er der tinglyst pant i ejendom tilhørende et af koncernselskaberne, samt i selskabets samlede driftmidler.

Selskabet har overfor sine koncernselskabers leverandører og bankforbindelser afgivet kautions /- og garantiforpligtelser.

Sikkerhedsstillelser:

Selskab:

Disse aktiver er stillet til sikkerhed for bank og realkreditinstitutter samt penge kreditorer:

Grunde og bygninger samt ejendomme til videre salg, herunder igangværende byggeri..... 63.855.000