

W-Ejendomme ApS

CVR-nr. 25 50 27 60

Årsrapport 2013

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 2014

Ebbe Nielsen
Dirigent

Kalvebod Brygge 45, 2., 1560 København V
Tlf.: (+45) 3338 9800, Fax: (+45) 3338 9801
e-mail: copenhagen@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 100 lande

RSM plus

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for W-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2014

Direktion

Ebbe Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i W-Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for W-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 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 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har kationeret ubegrænset for sine koncernforbundne selskabers bankengagement med Finansiell Stabilitet A/S. Denne kation er nu gjort gældende overfor selskabet, idet Finansiell Stabilitet A/S har meddelt, at koncernens engagement skal afvikles i 2014, hvorefter selskabets aktiviteter lukkes ned i løbet af 2014, og selskabet herefter vil ophøre. Det er således ledelsens vurdering, at selskabet ikke er going concern, hvilket vi er enige i. På baggrund heraf, aflægges årsrapporten på baggrund af realisationsværdier.

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.

RSM plus

Den uafhængige revisors erklæringer

København, den 28. maj 2014

RSM plus P/S
Statsautoriserede revisorer

Jan Truedsson
statsautoriseret revisor

RSM plus

Selskabsoplysninger

Selskabet W-Ejendomme ApS
Vestre Teglgade 12
2450 København
CVR-nr.: 25 50 27 60
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion Ebbe Nielsen

Revision RSM plus P/S
Statsautoriserede revisorer
Kalvebod Brygge 45, 2.
1560 København V

RSM plus

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål har været at eje og investere i fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil. Selskabet er igang med at afvikle sine aktiviteter, hvorefter det vil ophøre.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 23.909.380, og er i væsentlig grad påvirket af nedskrivninger til realisationsværdier.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har kautioneret for sine koncernforbundne selskaber, og disse kautioner er i 2014 gjort gældende overfor selskabet, hvorfor selskabets aktiviteter lukkes ned i løbet af 2014, og selskabet vil herefter ophøre.

Som konsekvens heraf, kan selskabet ikke betragtes som going concern, hvorfor årsrapporten aflægges på baggrund af realisationsværdier.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for W-Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, men afviger som følge af de særlige forhold som gør sig gældende ved udarbejdelse af et regnskab efter realisationsprincippet, herunder at aktiver og forpligtelser generelt måles til realisationsværdier.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med til knyt te de dan ske virk som he der. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger til direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet at det er muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sat på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Varebeholdninger

Klassifikation af selskabets investeringsejendomme er ændret fra indregning som materielle anlægsaktiver til lagerbeholdning under omsætningsaktiver som følge af anvendelse af realisationsprincippet. Investeringsejendomme til salg er nedskrevet til realisationsværdier. Nedskrivningen er i resultatopgørelsen indregnet i posten "nedskrivning af omsætningsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorealisationværdier.

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 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til nettorealisationværdi.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste		1.605.865	5.945.469
Resultat før af- og nedskrivninger		1.605.865	5.945.469
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-38.162.346	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-645.000</u>
Resultat før finansielle poster		-36.556.481	5.300.469
Finansielle indtægter	1	448.539	346.980
Finansielle omkostninger		<u>-2.071.889</u>	<u>-1.401.885</u>
Resultat før skat		-38.179.831	4.245.564
Skat af årets resultat	2	<u>14.270.450</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-23.909.381</u>	<u>4.245.564</u>
Foreslået udbytte		0	0
Overført overskud		<u>-23.909.381</u>	<u>4.245.564</u>
		<u>-23.909.381</u>	<u>4.245.564</u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		<u>0</u>	<u>61.275.000</u>
		<u>0</u>	<u>61.275.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>61.275.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Varebeholdninger			
Aktiver bestemt for salg		<u>30.000.000</u>	<u>0</u>
		<u>30.000.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>10.147.925</u>
		<u>0</u>	<u>10.147.925</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>30.000.000</u>	<u>10.147.925</u>
AKTIVER I ALT		<u>30.000.000</u>	<u>71.422.925</u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	3		
Selskabskapital		2.500.000	2.500.000
Reserve for opskrivninger		0	23.628.568
Overført resultat		19.645.853	19.926.665
Egenkapital i alt		22.145.853	46.055.233
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		0	14.270.450
Hensatte forpligtelser i alt		0	14.270.450
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		5.748.515	8.764.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser		598.576	483.704
Anden gæld		1.507.056	1.848.908
		7.854.147	11.097.242
Gældsforpligtelser i alt		7.854.147	11.097.242
PASSIVER I ALT		30.000.000	71.422.925
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

RSM plus

Noter til årsregnskabet

	2013	2012		
	kr.	kr.		
1 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	448.539	346.980		
	448.539	346.980		
2 Skat af årets resultat				
Årets udskudte skat	-14.270.450	0		
	-14.270.450	0		
3 Egenkapital				
	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	2.500.000	23.628.568	19.926.666	46.055.234
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-23.628.568	0	-23.628.568
Årets resultat	0	0	-23.909.381	-23.909.381
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	23.628.568	23.628.568
Egenkapital 31. december 2013	2.500.000	0	19.645.853	22.145.853

Selskabskapitalen består af 2.500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, samt øvrige koncernforbundne selskabers gæld til kreditinstitutter er der givet pant i selskabets investeringsejendomme med kr. 121.516.500, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør kr. 30.000.000.

Selskabet har overfor sine koncernforbundne selskabers leverandører og kreditinstitutter afgivet ubegrænset kautions /- og garantiforpligtelser.