

# **ANDERSEN WILMERSDORFER STRASSE ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/05/2014**

---

**Per Andersen**

---

**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**            ANDERSEN WILMERSDORFER STRASSE ApS  
Roarsvej 23  
8230 Åbyhøj

CVR-nr:                    29783306  
Regnskabsår:            01/01/2013 - 31/12/2013

**Revisor**                    REVISIONRY GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB  
Skanderborgvej 27  
8680 Ry  
CVR-nr:                    26267439

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for Andersen Wilmersdorfer Strasse 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 19. maj 2014  
Direktion

Per Byrial Andersen

## Direktion

Per Byrial Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i ANDERSEN WILMERSDORFER STRASSE ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ANDERSEN WILMERSDORFER STRASSE ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, 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 handlinger 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 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Ry, 19/05/2014

Niels Jørn Jeppesen  
registreret revisor  
REVISIONRY GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets ejendom der er beliggende i Berlin, har i hele regnskabsåret været udlejet til beboelse.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets udvikling svarer til det forventede.

Årsrapporten har ikke været påvirket af særlige forhold, ligesom der ikke har knyttet sig usikkerhed til indregning og måling i årsrapporten for 2013.

Selskabets ledelse forventer, at året 2014 vil udvise et resultat før skat på omkring tkr 650.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Andersen Wilmersdorfer Strasse ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## Resultatopgørelse

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en mæglervurdering.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.053.262</b>	<b>4.065.528</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.053.262</b>	<b>4.065.528</b>
Andre finansielle indtægter .....			986
Øvrige finansielle omkostninger .....	<b>1</b>	-628.370	-576.832
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>424.892</b>	<b>3.489.692</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>424.892</b>	<b>3.489.692</b>
Skat af årets resultat .....		42.420	57.350
<b>Årets resultat</b> .....		<b>467.312</b>	<b>3.547.042</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		467.312	3.547.042
<b>I alt</b> .....		<b>467.312</b>	<b>3.547.042</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger .....		26.447.500	26.075.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.447.500</b>	<b>26.075.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.447.500</b>	<b>26.075.000</b>
Andre tilgodehavender .....		153.384	65.135
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>153.384</b>	<b>65.135</b>
Likvide beholdninger .....		54.199	4.098
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>207.583</b>	<b>69.233</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>26.655.083</b>	<b>26.144.233</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		10.033.080	9.565.767
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>10.158.080</b>	<b>9.690.767</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.789.490	1.747.770
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.789.490</b>	<b>1.747.770</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.342.246	10.584.185
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>10.342.246</b>	<b>10.584.185</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		250.000	250.000
Gæld til banker .....		0	546.249
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.149.420	3.044.260
Skyldig selskabsskat .....		17.403	
Anden gæld .....		948.444	281.002
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.365.267</b>	<b>4.121.511</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.707.513</b>	<b>14.705.696</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>26.655.083</b>	<b>26.144.233</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	122.470	111.203
Andre finansielle omkostninger	505.900	465.629
<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>628.370</b>	<b>576.832</b>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125000	9565767	0	9690767
Udloddet ordinært udbytte	0	0		0
Årets resultat	0	467312	0	467312
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125000</b>	<b>1033079</b>	<b>0</b>	<b>10158080</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10592246	250000	10342246	9223000
	<b>10592246</b>	<b>250000</b>	<b>10342246</b>	<b>9223000</b>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernenes sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter og royaltyskat

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejendomsselskabet Andersen Wilmersdorfer Strasse ApS gæld til M.M.Warburg & CO

er der tinglyst et skadesløsbrev på EUR 1.550.000 i selskabets ejendom.

Den bogførte værdi af det pantsatte udgør kr 26.447.500