



Wermuth Ejendomsinvest ApS

Morbærvej 27

8260 Viby J

CVR-nr. 32677231

Årsrapport for 1. juli 2013 - 30. juni 2014

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. november 2014

Arne Wermuth
Dirigent

REVISIONSFIRMAET

JOHN SCHANTZ

REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB, CVR nr. 28 31 23 93, tlf. 86 92 75 66
Solbjerg Hovedgade 24, 8355 Solbjerg, E-mail: revisor@john-schantz.dk



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Wermuth Ejendomsinvest ApS.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 28. november 2014

Direktion

Arne Wermuth
Direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Wermuth Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wermuth Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, 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 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. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet moms for regnskabsåret rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Solbjerg, den 28. november 2014

Revisionsfirmaet John Schantz
registreret revisionsaktieselskab



Jens Otto Grotkjær
Registreret revisor



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Wermuth Ejendomsinvest ApS Morbærvej 27 8260 Viby J
CVR-nr.	32677231
Stiftelsesdato	22. januar 2010
Regnskabsår	1. juli 2013 - 30. juni 2014
Direktion	Arne Wermuth, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet John Schantz reigstreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Tovet 4-5, Postboks 40 7620 Lemvig



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af ejendomsinvestering og anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 udviser et resultat på kr. 1.088.976, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en balancesum på kr. 29.861.796, og en egenkapital på kr. 8.650.946.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Wermuth Ejendomsinvest ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har derudover valgt at anvende nedenstående regler for regnskabsklasse C:

-Ledelsesberetning

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

-Som følge af en gradvis nedsættelse af selskabsskatten fra 25% i 2013 til 22% i 2016, er udskudt skat beregnet med 22%. Ændringen i udskudt skat har en positiv resultat- og egenkapitalpåvirkning på tkr. 33.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldstidspunkter i henhold til lejekontrakter.

Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme indgår i indtægterne.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til



Anvendt regnskabspraksis

virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	10-20%
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.



Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.



Resultatopgørelse

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		737.814	184.204
Personaleomkostninger	1	-26.014	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.286	-8.036
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		89.827	1.271.267
Dagsværdireguleringer af gæld		-11.422	-20.587
Driftsresultat		770.919	1.426.848
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.034.509	4.626.525
Finansielle indtægter		42.088	76.841
Finansielle omkostninger		-791.440	-777.680
Resultat før skat		1.056.076	5.352.534
Skat af årets resultat		32.900	-183.900
Årets resultat		1.088.976	5.168.634
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	75.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.026.048	4.335.115
Overført resultat		62.928	758.519
		1.088.976	5.168.634



Balance 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		122.678	141.964
Investerings ejendomme		21.664.550	21.396.266
Materielle anlægsaktiver		21.787.228	21.538.230
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	365.142	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	7.246.284	6.752.930
Andre værdipapirer og kapitalandele		140.376	449.746
Finansielle anlægsaktiver		7.751.802	7.202.676
Anlægsaktiver		29.539.030	28.740.906
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		175.000	0
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		0	200.000
Andre tilgodehavender		124.947	15.000
Periodeafgrænsningsposter		22.819	22.022
Tilgodehavender		322.766	237.022
Omsætningsaktiver		322.766	237.022
Aktiver		29.861.796	28.977.928



Balance 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4	7.112.167	6.086.119
Overført resultat	5	1.413.779	1.350.851
Udbytte for regnskabsåret	6	0	75.000
Egenkapital		8.650.946	7.636.970
Hensættelser til udskudt skat		288.300	321.200
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	110.734
Hensættelser til kapitalandele i associerede virksomheder		91.902	167.180
Hensatte forpligtelser		380.202	599.114
Gæld til realkreditinstitutter		13.840.743	14.011.466
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.078.041	4.054.858
Langfristede gældsforpligtelser	7	17.918.784	18.066.324
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		90.000	0
Gæld til banker		1.100.485	1.018.338
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		103.639	128.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser		437.747	440.103
Gæld til associerede virksomheder		139.524	0
Anden gæld		448.044	338.058
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		592.425	750.828
Kortfristede gældsforpligtelser		2.911.864	2.675.520
Gældsforpligtelser		20.830.648	20.741.844
Passiver		29.861.796	28.977.928
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		



Noter

	2013/14	2012/13
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	24.000	0
Andre personaleomkostninger	2.014	0
	<u>26.014</u>	<u>0</u>

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Algade 113 ApS		100,00	67.525	178.259
CTA Ejendomsinvest ApS		100,00	-17.177	-83.159
			<u>50.348</u>	<u>95.100</u>

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
FNAW Ejendomsinvest ApS		50,00	13.537.591	1.061.799
Jens og Svend Ejendomme ApS		50,00	954.975	158.069
Algade 32, Gørlev I/S		50,00	-150.258	16.921
			<u>14.342.308</u>	<u>1.236.789</u>

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret siden virksomhedens start.

4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	7.112.167	1.751.004
Årets tilgang	0	4.335.115
Saldo ultimo	<u>7.112.167</u>	<u>6.086.119</u>

5. Overført resultat

Saldo primo	1.350.851	592.332
Årets tilgang	62.928	758.519
Saldo ultimo	<u>1.413.779</u>	<u>1.350.851</u>

6. Udbytte for regnskabsåret

Årets tilgang	75.000	75.000
Årets afgang	-75.000	0
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>75.000</u>



Noter

2013/14

2012/13

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.840.743	90.000	13.540.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.078.041	0	4.000.000
	<u>17.918.784</u>	<u>90.000</u>	<u>17.540.000</u>

8. Eventualforpligtelser

Der hæftes for samlede gældsforpligtelser i Algade 32, Gørlev med kr. 5.644.692.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Den Jyske Sparekasse på tkr. 66, er der pansat anparter i Ejendomsselskabet Algade 113 ApS.

Til sikkerhed for engagement med realkreditselskab er deponeret realkreditpantebreve på tkr. 16.290 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen tkr. 21.665.