Revisionsfirmaet Kristian Skovbjerg
Godkendt Revisionsanpartsselskab

MEDLEM AF DANSKE REVISORER FSR*

WISMA BOMAN A/S

CVR-nr. 29413304

Metalbuen 34

2750 Ballerup

Årsrapport 2012/13

7. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære general-forsamling den, 29 /11 2013

Jan Boman
Dirigent

Kristian Skovbjerg, registreret revisor, Egegårdsvej 39 C, 1. sal, 2610 Rødovre * CVR-nr. 34601348
E-mail: ks@erhvervsrevisorerne.dk * Telefon: 8880 8825
Tilsluttet kontorfællesskabet Revisorerne Egegårdsvej 39 C

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance - aktiver	7
Balance - passiver	8
Noter	9 - 10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for WISMA BOMAN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. november 2013

Direktionen:

Jan Boman

Bestyrelse:

Nina Beck von Staffeldt	Jan Boman	Palle Steen Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på regnskabet

Til kapitalejerne i WISMA BOMAN A/S

Vi har revideret årsregnskabet for WISMA BOMAN A/S for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, omfattende 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 29. november 2013
Revisionsfirmaet Kristian Skovbjerg Godkendt Revisionsanpartsselskab

Kristian Skovbjerg
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:	WISMA BOMAN A/S Metalbuen 34 2750 Ballerup	
	Telefon:	35311100
	CVR-nr.:	29413304
	Hjemsted:	København
Direktion:	Jan Boman	
Bestyrelse:	Nina Beck von Staffeldt Jan Boman Palle Steen Jensen	
Revision:	Revisionsfirmaet Kristian Skovbjerg Godkendt Revisionsanpartsselskab Egegårdsvej 39 C 2610 Rødovre	
Pengeinstitut:	Jyske Bank	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendom til erhverv og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved ejendommens drift.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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.

Aktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne fastsættes for hver ejendom.

Omkostninger, der tilhører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Passiver

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der ved 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser
Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013

Note		2012/13	2011/12
	Nettoomsætning	307.200	295.200
	Ejendomsomkostninger	-51.290	-59.125
	Andre eksterne omkostninger	-10.330	-9.170
	Bruttofortjeneste	**245.580**	**226.905**
	Regulering af ejendom til dagsværdi	0	0
	Resultat før finansielle poster	**245.580**	**226.905**
	Finansielle indtægter	0	1
	Finansielle omkostninger	-165.438	-161.060
	Resultat før skat	**80.142**	**65.846**
2	Skat af årets resultat	0	32.837
	Årets resultat	**80.142**	**98.683**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført overskud	80.142	98.683
	Disponeret i alt	**80.142**	**98.683**

Balance pr. 30. juni 2013

Aktiver

Note		2012/13	2011/12
	Grunde og bygninger	3.500.000	3.500.000
	Materielle anlægsaktiver	**3.500.000**	**3.500.000**
	Anlægsaktiver	**3.500.000**	**3.500.000**
	Andre tilgodehavender	0	390
	Periodeafgrænsningsposter	2.228	1.941
	Tilgodehavender	**2.228**	**2.331**
	Likvide beholdninger	**148**	**48.710**
	Omsætningsaktiver	**2.377**	**51.042**
	Aktiver i alt	**3.502.377**	**3.551.042**

Balance pr. 30. juni 2013

Passiver

Note		2012/13	2011/12
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
3	Overført overskud	-6.509	-87.839
	Egenkapital	**493.491**	**412.161**
	Hensættelse til udskudt skat	0	0
	Hensatte forpligtelser	**0**	**0**
4	Realkreditinstitutter	2.264.209	2.419.472
	Langfristede gældsforpligtelser	**2.264.209**	**2.419.472**
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	139.529	140.464
	Kreditinstitutter	30.680	0
	Mellemregning associeret virksomhed	30.679	16.978
	Anden gæld	543.790	561.967
	Kortfristede gældsforpligtelser	**744.677**	**719.409**
	Gældsforpligtelser i alt	**3.008.886**	**3.138.881**
	Passiver i alt	**3.502.377**	**3.551.042**

5 Ejerskab
6 Hovedaktivitet

Noter

		2012/13	2011/12
1	**Selskabsskat og udskudt skat**		
	Årets skat	0	0
	Regulering af udskudt skat	0	-32.837
	Skat af årets resultat	**0**	**-32.837**
2	**Egenkapital**		
	Virksomhedskapital:		
	Anpartskapital	500.000	500.000
	I alt	**500.000**	**500.000**
	Overført overskud:		
	Overført fra tidligere år	-87.839	131.513
	Ændring i renteswap	1.188	-318.036
	Overført af årets resultat	80.142	98.683
	I alt	**-6.509**	**-87.839**
	Egenkapital i alt	**493.491**	**412.161**

Noter

		2012/13	2011/12
3	**Gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitut, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	139.529	140.464
	Gæld til realkreditinstitut, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	1.705.148	1.878.001

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkredit og kreditinstitutter, kr. 2.404 t. kr., er der givet pant i i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 3.500 t.kr.

5 **Ejerskab**

Hele virksomhedskapitalen ejes af:

Selskabsdeltagere, der ejer mindst 5% af virksomhedskapitalen:

Boman A/S	65%
Nina Beck von Staffeldt	35%

6 **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendom, som udlejes til erhverv.