



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET WEDELSSBORGVEJ 1 A/S

WEDELSSBORGVEJ 1, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2017

Carsten Henriksen

CVR-NR. 13 53 47 48

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S Wedellsborgvej 1 7400 Herning
	CVR-nr.: 13 53 47 48 Stiftet: 13. september 1989 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Sten Uggerhøj Preben Høy Carsten Henriksen Marianne Uggerhøj Caroline Uggerhøj Frederik Uggerhøj
Direktion	Sten Uggerhøj
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning
Advokat	Carsten Henriksen Åboulevarden 31 8100 Århus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S.

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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 2. februar 2017

Direktion

Sten Uggerhøj

Bestyrelse

Sten Uggerhøj

Preben Høy

Carsten Henriksen

Marianne Uggerhøj

Caroline Uggerhøj

Frederik Uggerhøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Frederikshavn, den 2. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter og øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-50 år	0-50%
Tekniske anlæg og maskiner.....	5-10	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden unoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse værdipapirer måles til indre værdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.104.389	1.368.903
Afskrivninger.....		-537.545	-546.036
DRIFTSRESULTAT		566.844	822.867
Indtægter af værdipapirer.....		812.026	1.240.688
Finansielle indtægter.....		105.218	184.435
Finansielle omkostninger.....		-455.620	-587.272
RESULTAT FØR SKAT		1.028.468	1.660.718
Skat af årets resultat.....	1	-48.502	-99.715
ÅRETS RESULTAT		979.966	1.561.003
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		979.966	1.561.003
I ALT		979.966	1.561.003

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		8.327.678	8.865.223
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.327.678	8.865.223
Andre værdipapirer.....		2.062.919	1.250.893
Finansielle anlægsaktiver.....	3	2.062.919	1.250.893
ANLÆGSAKTIVER.....		10.390.597	10.116.116
Andre tilgodehavender.....		6.285.442	6.464.540
Periodeafgrænsningsposter.....		56.188	54.452
Tilgodehavender.....		6.341.630	6.518.992
Likvider.....		634.462	441.568
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.976.092	6.960.560
AKTIVER.....		17.366.689	17.076.676
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		2.239.116	1.259.150
EGENKAPITAL.....	4	2.739.116	1.759.150
Hensættelse til udskudt skat.....	5	1.020.833	1.096.477
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.020.833	1.096.477
Prioritetsgæld.....		12.522.107	13.117.205
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	12.522.107	13.117.205
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	595.000	580.000
Selskabsskat.....		210.122	248.031
Anden gæld.....		279.511	275.813
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.084.633	1.103.844
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.606.740	14.221.049
PASSIVER.....		17.366.689	17.076.676
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	124.146	155.946	1
Regulering af udskudt skat.....	-75.644	-56.231	
	48.502	99.715	
 Materielle anlægsaktiver			
			2
	Grunde og bygninger	Tekniske anlæg og maskiner	
Kostpris 1. oktober 2015.....	15.348.215	581.275	
Kostpris 30. september 2016.....	15.348.215	581.275	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....	2.387.400	0	
Opskrivninger 30. september 2016.....	2.387.400	0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	8.870.392	581.275	
Årets afskrivninger	537.545	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....	9.407.937	581.275	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	8.327.678	0	
 Finansielle anlægsaktiver			
		Andre værdipapirer	3
Kostpris 1. oktober 2015.....		2.065.794	
Kostpris 30. september 2016.....		2.065.794	
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2015.....		814.901	
Årets op- og nedskrivninger		-812.026	
Ned- og afskrivninger 30. september 2016.....		2.875	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		2.062.919	

NOTER

				Note
Egenkapital				4
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2015.....	500.000	1.259.150	1.759.150	
Forslag til årets resultatdisponering.....		979.966	979.966	
Egenkapital 30. september 2016.....	500.000	2.239.116	2.739.116	
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
		2016	2015	
		kr.	kr.	
Aktiekapital				
Aktiekapitalen er fordelt således:				
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....		500.000	500.000	
		500.000	500.000	
Hensættelse til udskudt skat				5
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på tilgodehavender, materielle anlægsaktiver og afholdte låneomkostninger.				
Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	13.697.205	13.117.107	595.000	9.985.247
	13.697.205	13.117.107	595.000	9.985.247
Eventualposter mv.				7
Ingen.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				8
Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitut, 13.117 tkr., er der udstedt pantebrev på i alt 21.395 tkr., der giver pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi heraf pr. 30. september 2016 udgør 8.328 tkr.				

NOTER**Note****Ejerforhold****9**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Sten Uggerhøj
Bakkevej 2
9900 Frederikshavn

Carsten Henriksen
Sandmosevej 20A
8270 Højbjerg

Caroline Uggerhøj
Bakkevej 2
9900 Frederikshavn

Frederik Uggerhøj
Bakkevej 2
9900 Frederikshavn