

Wiggers og Birkelund ApS
Æblehaven 88, 6040 Egtved

Årsrapport for
2016

CVR-nr. 26 40 31 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2017.

Bente Wiggers Birkelund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Wiggers og Birkelund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 6. februar 2017

Direktion

Bente Wiggers Birkelund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Wiggers og Birkelund ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wiggers og Birkelund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 6. februar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Steen Overgaard Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wiggers og Birkelund ApS
Æblehaven 88
6040 Egtved

CVR-nr.: 26 40 31 89
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
15. regnskabsår

Direktion

Bente Wiggers Birkelund

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i lighed med tidligere år af investering i og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i en periode har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af fast ejendom.

Det er ledelsens opfattelse at de indregnede værdier på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 169.850 kr. mod 170.768 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 118.759 kr. mod 102.416 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom beliggende i Egtved er udlejet til klinik for fysioterapi. Ejendommen er værdisat på baggrund af en nettoforrentning på 7,25%.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wiggers og Birkelund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Foreslået udbytte
Foreslået udbytte indregnes under egenkapitalen og ikke tidligere under gældsforpligtigelser. Principændringen har medført en forøgelse af egenkapitalen med t.kr. 103 i 2016 og t.kr. 101 i 2015.
- 2 Gæld vedrørende investeringsejendomme
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Principændringen medfører en reduktion af gælden med 25.235 kr., og en forøgelse af egenkapitalen med 19.683 kr. Beløbet er ført direkte over egenkapitalen. Sammenligningstallene er ikke tilpasset.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, som i procent udtrykker nettolejen i forhold til markedsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	169.850	170.768
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	25.235	-3.502
Driftsresultat	195.085	167.266
Øvrige finansielle omkostninger	-42.627	-33.117
Resultat før skat	152.458	134.149
1 Skat af årets resultat	-33.699	-31.733
Ordinært resultat efter skat	118.759	102.416
Årets resultat	118.759	102.416
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
Overføres til overført resultat	15.359	1.216
Disponeret i alt	118.759	102.416

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
	 Aktiver i alt	 <u>1.775.652</u>	 <u>1.775.652</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Overført resultat	225.554	210.195
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	101.200
	Egenkapital i alt	528.954	511.395
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	31.218	23.853
	Hensatte forpligtelser i alt	31.218	23.853
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	469.858	592.287
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	469.858	592.287
	Kortfristet del af langfristet gæld	96.500	95.000
	Gæld til pengeinstitutter	372.298	354.189
5	Selskabsskat	12.334	20.691
6	Anden gæld	214.490	128.237
	Periodeafgrænsningsposter	50.000	50.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	745.622	648.117
	Gældsforpligtelser i alt	1.215.480	1.240.404
	Passiver i alt	1.775.652	1.775.652

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	26.334	30.691
Udskudt skat af årets resultat	<u>7.365</u>	<u>1.042</u>
	<u>33.699</u>	<u>31.733</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
Kostpris ultimo	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Vedfastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et gennemsnitlig afkastkrav på 7,25%. Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, mæglervurderinger, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet iøvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendommens type (bolig, kontot, butik mv.), alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalens løbetid og lejernes bonitet mv.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	210.195	208.979
Årets overførte resultat	<u>15.359</u>	<u>1.216</u>
	<u>225.554</u>	<u>210.195</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	20.691	27.124
Betalt selskabsskat vedr. sidste år	<u>-20.691</u>	<u>-27.124</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat indeværende år	26.334	30.691
Betalt acontoskat indeværende år	<u>-14.000</u>	<u>-10.000</u>
	<u>12.334</u>	<u>20.691</u>
 6. Anden gæld		
Mellemregning med anpartshaver	130.490	45.237
Skyldige omkostninger	9.000	8.000
Deposita	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
	<u>214.490</u>	<u>128.237</u>
 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 566 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.776 t.kr.		