



Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

**WESØ HUSE ApS
Roligheden 14
4400 Kalundborg**

CVR-nr: 27 95 82 81

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018**

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2019

dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review	3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for WESØ HUSE ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 1. maj 2019

Direktion

Ulf Sørensen

Bestyrelse

Erik Frederik Daniel Weinreich

Sisser Lis Weinreich

Ulf Sørensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Kalundborg, den

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til kapitalejerne i WESØ HUSE ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for WESØ HUSE ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på årsregnskabets note 1 samt omtale i ledelsesberetningen af usikkerheden forbundet med indregning og måling af selskabets ejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om review

konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vort review 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 reviewet 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.

Kalundborg, den / 2019

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 26695864

Steffen Møller Jensen
statsautoriseret revisor
mne19784

Selskabsoplysninger

Selskabet	WESØ HUSE ApS Roligheden 14 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 27 95 82 81
	Kommune: Kalundborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2018
Bestyrelse	Erik Frederik Daniel Weinreich Sisser Lis Weinreich Ulf Sørensen
Direktion	Ulf Sørensen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	SMJ Revision statsautoriseret revisionsfirma Bredgade 39 4400 Kalundborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den generelle økonomiske situation, og de deraf følgende begrænsede muligheder for salg af selskabets ejendomme, er værdiansættelsen heraf behæftet med væsentlig usikkerhed. Ledelsen har med udgangspunkt i sit kendskab til branchen og markedet, foretaget en værdiansættelse af investeringsejendommenes forventede dagsværdi på statutidspunktet på grundlag af et uændret afkastkrav på 7%.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 229, hvori indgår negativ dagsværdiregulering af investeringsejendomme med tkr. 289.

Årets udvikling og resultat før værdiregulering af ejendommen er som forventet og anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for WESØ HUSE ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi. Der er for regnskabsåret anvendt en gennemsnitlig forrentning på 7%.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2018

Note	2018 kr.	2017 tkr.
Bruttofortjeneste	188.046	205
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	188.046	205
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-289.002	476
Driftsresultat	-100.956	681
Andre finansielle omkostninger	-110.944	-118
Resultat før skat	-211.900	563
Skat af årets resultat	-16.962	-12
Årets resultat	-228.862	551
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-228.862	551
Disponeret i alt	-228.862	551



Balance pr. 31. december

Aktiver

Note	2018 kr.	2017 tkr.
2 Investeringsejendomme	3.136.000	3.425
Materielle anlægsaktiver	3.136.000	3.425
Anlægsaktiver	3.136.000	3.425
Aktiver	3.136.000	3.425

Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2018 kr.	2017 tkr.
Virksomhedskapital	250.000	250
Overført resultat	-1.006.248	-778
3 Egenkapital	-756.248	-528
Prioritetsgæld	2.489.972	2.766
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.489.972	2.766
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	139.432	37
Kreditinstitutter	154.385	125
Modtagne forudbetalinger fra kunder	73.800	45
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18
Selskabsskat	28.952	12
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	987.707	950
Kortfristede gældsforpligtelser	1.402.276	1.187
Gældsforpligtelser	3.892.248	3.953
Passiver	3.136.000	3.425
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

Note	Investeringssejendomme
1 Usikkerhed ved indregning og måling	
Som følge af de senere års udvikling på ejendomsmarkedet, er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ejendommene er værdiansat ud fra et beregnet afkast på 7%, hvilket er uændret i forhold til sidste år.	
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.600.000
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	2.600.000
Kostpris 31. december 2018	2.600.000
Opskrivninger, primo	825.000
Afgang i årets løb	-289.000
	536.000
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2018	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	3.136.000

Selskabet ejer to investeringsejendomme som udlejes til beboelse, samt en byggegrund. Alle beliggende i Kalundborg kommune.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den anvendte afkastkrav udgør 7%.

En ændring af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil ændre den samlede dagsværdi med ca. kr. 200.000.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

Note	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	250.000	0	250.000
Overført resultat	-777.386	-228.862	-1.006.248
	<u>-527.386</u>	<u>-228.862</u>	<u>-756.248</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.766.000	2.629.404	139.432	1.920.078
Kreditinstitutter	36.827	0	0	0
	<u>2.802.827</u>	<u>2.629.404</u>	<u>139.432</u>	<u>1.920.078</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 2.629 er der givet pant i ejendomme.

Udover pant for prioritetsgæld er der til sikkerhed for gæld til pengeinstitut deponeret pantebreve på nominelt tkr. 1.150 med sikkerhed i selskabets ejendomme.

Selskabets ejendomme har pr. 31. december 2018 en regnskabsmæssig værdi på tkr. 3.136.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Sisser Lis Weinreich

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-477907169295

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-05-27 12:18:46Z

NEM ID 

Erik Frederik Daniel Weinreich

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-273165610962

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-05-27 12:31:14Z

NEM ID 

Ulf Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-660815984003

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-05-28 03:11:29Z

NEM ID 

Ulf Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-660815984003

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-05-28 03:11:29Z

NEM ID 

Steffen Møller Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: SMJ revision

Serienummer: CVR:26695864-RID:26064072

IP: 5.103.xxx.xxx

2019-05-28 05:35:07Z

NEM ID 

Erik Frederik Daniel Weinreich

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-273165610962

IP: 93.163.xxx.xxx

2019-05-30 16:52:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WDTc8-5405Y-YKEA4-WPPYC-P112Y-E8K3K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>