

Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

**WESØ HUSE ApS
Roligheden 14
4400 Kalundborg**

CVR-nr: 27 95 82 81

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2017

dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14





Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for WESØ HUSE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 19. juni 2017

Direktion


Ulf Sørensen

Bestyrelse


Erik Frederik Daniel Weinreich

Ove Valsted Sørensen


Sisser Lis Weinreich

Ulf Sørensen



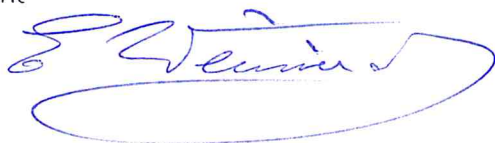


Ledespåtegning

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

Kalundborg, den 19/6 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Vi henviser til ledelsesberetningen samt note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at den fortsatte drift er betinget af at kreditgiver og/eller selskabsdeltagere fortsat tilfører eventuel fornøden likviditet. Ledelsen har oplyst at dette fortsat vil finde sted, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæring om review

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på årsregnskabet note 2 samt omtale i ledelsesberetningen af usikkerheden forbundet med indregning og måling af selskabets ejendomme.

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 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.

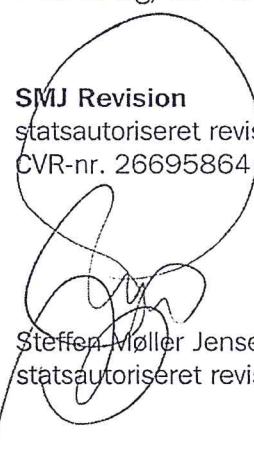
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 19. juni 2017

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 26695864


Steffen Møller Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	WESØ HUSE ApS Roligheden 14 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 27 95 82 81 Hjemsted: Kalundborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2016
Bestyrelse	Erik Frederik Daniel Weinreich Ove Valsted Sørensen 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 statusdagspunktet 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 overskud på tkr. 1.016 mod et underskud året før på tkr. 96. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt kursgevinst i forbindelse med gældseftergivelse.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ordinære drift er løbende forbedret, hvorfor den fortsatte drift ikke i samme grad som tidligere er betinget af, at bank og selskabsdeltagere stiller den fornødne kapital til rådighed. Skulle det blive tilfældet, har ledelsen tilkendegivet at dette fortsat vil finde sted i fornødent omfang. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

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 2016 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 med fradrag af deposita.

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



Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2016

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Bruttofortjeneste	117.793	65
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	117.793	65
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	255.954	-15
Driftsresultat	373.747	50
Andre finansielle indtægter	759.290	0
Andre finansielle omkostninger	-116.602	-146
Resultat før skat	1.016.435	-96
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.016.435	-96
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.016.435	-96
Disponeret i alt	1.016.435	-96

Balance pr. 31. december
Aktiver

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Investeringsejendomme	2.950.000	2.600
Materielle anlægsaktiver	2.950.000	2.600
Anlægsaktiver	2.950.000	2.600
Aktiver	2.950.000	2.600





Balance pr. 31. december

Passiver

Note	2016 kr.	2015 tkr.
Virksomhedskapital	250.000	250
Overført resultat	-1.328.526	-2.345
3 Egenkapital	-1.078.526	-2.095
Prioritetsgæld	2.766.000	2.672
Kreditinstitutter	36.142	137
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.802.142	2.809
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	88.953	69
Kreditinstitutter	143.335	175
Modtagne forudbetalinger fra kunder	60.905	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	23
Selskabsskat	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	913.191	1.595
Kortfristede gældsforpligtelser	1.226.384	1.886
Gældsforpligtelser	4.028.526	4.695
Passiver	2.950.000	2.600
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

Note

1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet selskabet tidligere år har realiseret driftsunderskud og egenkapitalen er negativ med ca. kr. 1 mio. Som følge af gældseftergivelse er selskabets kapitalforhold forbedret væsentligt i 2016.

Efter gennemført istandsættelse af lejlighed er samtlige lejemål udlejet, hvorfor driften heraf forventes at udvise overskud for 2017 samt generere tilstrækkelig likviditet til afdrag på den langfristede gæld. Skulle der mod forventning opstå behov for yderligere likviditet har selskabsdeltagerne i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten tilkendegivet, at de fortsat vil stille likviditet til rådighed. Årsrapporten er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

2 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.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	250.000	0	250.000
Overført resultat	-2.344.961	1.016.435	-1.328.526
	<u>-2.094.961</u>	<u>1.016.435</u>	<u>-1.078.526</u>

Noter

Note	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.717.595	2.766.000	0	2.766.000
Kreditinstitutter	125.095	125.095	88.953	0
	<u>2.842.690</u>	<u>2.891.095</u>	<u>88.953</u>	<u>2.766.000</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 2.766 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 2016 en regnskabsmæssig værdi på tkr. 2.950.