



Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

Wesø Huse ApS

Roligheden 14
4400 Kalundborg

CVR-nr. 27 95 82 81

Årsrapport for 2015
11. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6/8 2016


dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisions erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2015	8
Balance 31. december 2015	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Wesø Huse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.


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

For år 2016 er det besluttet fortsat at fravælge revision af selskabets årsrapport. Betingelserne herfor anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

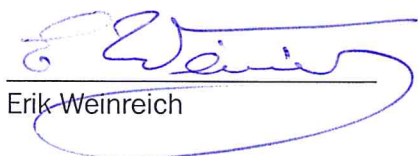
Kalundborg, den 6. juni 2016

Direktion:

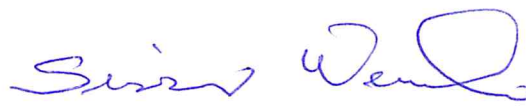


 Ulf Sørensen

Bestyrelse:



 Erik Weinreich



 Sisser Weinreich

 Ove Sørensen



 Ulf Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Wesø Huse ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wesø Huse ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende regnskabsmæssige forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på beskrivelsen af usikkerhed ved selskabets fortsatte drift i årsregnskabs note 1 samt omtale i ledelsesberetningen. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabets pengeinstitut og/eller selskabsdeltagere også fremover stiller den fornødne likviditet til rådighed.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på årsregnskabs note 1 samt omtale i ledelsesberetningen af usikkerheden forbundet med måling af selskabets ejendomme.

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.

Kalundborg, den 6. juni 2016

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 26 69 58 64

Steffen Møller Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wesø Huse ApS
Roligheden 14
4400 Kalundborg

CVR-nr. 27 95 82 81

Hjemstedskommune: Kalundborg

Direktion

Ulf Sørensen

Bestyrelse

Erik Weinreich
Sisser Weinreich
Ove Sørensen
Ulf Sørensen

Revisor

SMJ Revision
v/ statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen
Bredgade 39
4400 Kalundborg

Bank

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København K.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 96.

Resultatet og den økonomiske udvikling er som forventet, men betragtes ikke som tilfredsstillende.

Som følge af den generelle økonomiske situation, og de deraf følgende begrænsede muligheder for salg af ejendomme, er selskabets værdiansættelse 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 afkastkrav på 7%.

Den forventede udvikling

I det kommende år forventes et resultat, før eventuel værdiregulering af ejendomme, på niveau med det realiserede resultat for indeværende år.

Ledelsen arbejder fortsat på at forbedre selskabets rentabilitet samt øge aktivitetsniveauet.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets likviditet er tilstrækkelig til, at driften samt de planlagte tiltag for 2016 kan gennemføres indenfor de eksisterende kreditfaciliteter, eller alternativt ved tilførsel af yderligere likviditet fra selskabets kapitalejere.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Kapitaltab

Ledelsen gør opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Der vil blive redegjort nærmere herfor på selskabets ordinære generalforsamling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wesø Huse ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoindtægten ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Når nytilkøbte investeringsejendomme er færdigrenoveret og klar til at blive udlejet fuldt ud, måles de til beregnet dagsværdi. Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Beregning af dagsværdien foretages med udgangspunkt i den enkelte ejendoms årlige overskud, beregnet som nettoglejindtægter fratrukket de faktiske udgifter til ejendomsskat og forsikring, administration samt udgift til reparation og vedligeholdelse. Overskuddet kapitaliseres med en faktor afhængig af den enkelte ejendoms beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejebonitet. For regnskabsåret er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet på grundlag af et afkastkrav på 7%.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Værdireguleringer af investeringsejendomme føres via resultatdisponeringen til frie reserver under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Årets regulering indregnes i værdireguleringerne på investeringsejendomme i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	2015	2014
	<u> </u>	<u> </u> tkr.
Bruttoresultat	64.546	91
Værdiregulering investeringsejendomme	-16.625	-14
Resultat før finansielle poster	47.921	77
Finansielle omkostninger	144.319	171
Ordinært resultat før skat	-96.398	-94
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-96.398	-94
 Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	-96.398	-94
Disponeret	-96.398	-94

Balance 31. december

Aktiver

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		tkr.
Investeringsejendomme	2.600.000	2.600
Materielle anlægsaktiver	<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>
Anlægsaktiver	<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>
Aktiver	<u>2.600.000</u>	<u>2.600</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Anpartskapital		250.000	250
Overført resultat		-2.344.960	-2.249
Egenkapital	2	-2.094.960	-1.999
Gæld til realkreditinstitutter		2.671.956	2.655
Erhvervslån		137.486	213
Langfristede gældsforpligtigelser	3	2.809.442	2.868
Kortfristet del af langfristet gæld	3	68.598	68
Gæld til pengeinstitutter		174.191	149
Gæld til virksomhedsdeltagere		1.595.325	1.475
Anden gæld		47.404	39
Kortfristede gældsforpligtigelser		1.885.518	1.731
Gældsforpligtigelser		4.694.960	4.599
Passiver		2.600.000	2.600
Sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Usikkerhed ved fortsat drift, indregning og måling

Selskabet har de seneste år realiseret driftsunderskud, hvilket har medført tab af egenkapital samt anstrengt likviditet. Fortsat drift forudsætter, at selskabsdeltagere og/eller pengeinstitut fortsat stiller den fornødne likviditet til rådighed. Selskabsdeltagerne har i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten tilkendegivet, at de fortsat vil stille likviditet til rådighed, ligesom det forventes, at driften af udlejningsejendommene, før eventuel værdiregulering og ikke betalte tilskrevne mellemregningsrenter, vil balancere i 2016.

Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

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%.

2 Egenkapital

	1. januar 2015	Resultat- fordeling	31. december 2015
Anpartskapital	250.000	0	250.000
Årets resultat	-2.248.562	-96.398	-2.344.960
	-1.998.562	-96.398	-2.094.960

3 Langfristede gældsforpligtigelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.671.956	0	2.671.956	2.671.956
Erhvervslån	206.084	68.598	137.486	0
	2.878.040	68.598	2.809.442	2.671.956

4 Sikkerhedsstillelser

Udover pant for prioritetsgæld er der til sikkerhed for gæld til pengeinstitut deponeret pantebreve nominelt tkr. 1.150 med sikkerhed i selskabets ejendomme. Ejendommene har pr. 31. december 2015 en bogført værdi på tkr. 2.600.