

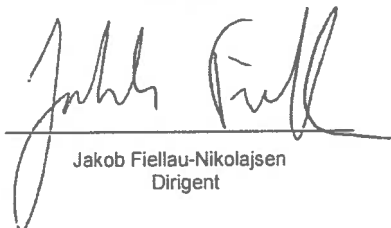
Wilke Ejendomme ApS

Jens Benzons Gade 54, 5000 Odense C

CVR-nr. 28 32 58 00

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 07/06 2016



Jakob Fiellau-Nikolajsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Wilke Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 1. juni 2016

Direktion



Jakob Fiellau-Nikolajsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Wilke Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wilke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 på 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

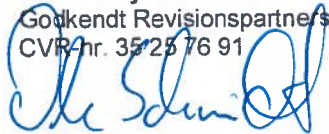
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 1. juni 2016

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr. 35257691



Ole Schmidt
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Wilke Ejendomme ApS Jens Benzons Gade 54 5000 Odense C
	CVR-nr.: 28 32 58 00 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. december 2004 Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Jakob Fiellau-Nikolajsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
Advokat	Njord Law Firm Pilestræde 58 1112 København K
Pengeinstitut	Jyske Bank Mageløs 8 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af ejendom til erhverv.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 104.093, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.909.945.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der henvises endvidere til note 1 omkring usikkerhed ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		491.479	463
Dagsværdiregulering af gæld, investeringsejendomme		-129.861	-95
Resultat før finansielle poster		361.618	368
Finansielle omkostninger		-192.393	-196
Resultat før skat		169.225	172
Skat af årets resultat	2	-65.132	-47
Årets resultat		104.093	125
Overført overskud		104.093	125
		104.093	125

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		11.000.000	11.000
Materielle anlægsaktiver	3	11.000.000	11.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		50.000	50
Finansielle anlægsaktiver		50.000	50
Anlægsaktiver i alt		11.050.000	11.050
Andre tilgodehavender		83.179	187
Periodeafgrænsningsposter		3.764	4
Tilgodehavender		86.943	191
Likvide beholdninger		41.765	136
Omsætningsaktiver i alt		128.708	327
Aktiver i alt		11.178.708	11.377

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		2.784.945	2.681
Egenkapital	4	2.909.945	2.806
Hensættelse til udskudt skat		600.500	600
Hensatte forpligtelser i alt		600.500	600
Andre kreditinstitutter		4.150.600	4.512
Valutalån		573.430	686
Deposita		36.300	39
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.760.330	5.237
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	575.600	548
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	242
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.960	74
Gæld til associerede virksomheder		2.097.850	1.724
Selskabsskat		84.567	45
Anden gæld		141.956	101
Kortfristede gældsforpligtelser		2.907.933	2.734
Gældsforpligtelser i alt		7.668.263	7.971
Passiver i alt		11.178.708	11.377
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området. Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets investeringsejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Da markedsværdien er baseret på et forventet afkast af investeringen, er den forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i tabel i note omkring investeringsejendom, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad- og nedadgående retning.

Ejendommens drift er normaliseret og baseret på 100% udlejning. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendom er retvisende.

Værdiansættelsen er foretaget ud fra et budgetteret resultat for ejendommen på tkr. 660.

	2015 kr.	2014 t kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	64.132	59
Årets udskudte skat	1.000	-12
	<u>65.132</u>	<u>47</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme kr.
Kostpris 1. januar	<u>8.709.480</u>
Kostpris 31. december	<u>8.709.480</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>2.290.520</u>
Opskrivninger 31. december	<u>2.290.520</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>11.000.000</u></u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Budgettet indeholder således lejeindtægter for 2016 tillagt en forsigtig markedsleje for ledige lejemål. Herfra fratrækkes samtlige driftsudgifter, omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, forsyningsudgifter, administration og vedligeholdelse. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendom	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,5	12.000.000	11.000.000	1.000.000
6,0	11.000.000	11.000.000	0
6,5	10.153.846	11.000.000	846.154
7,0	9.428.571	11.000.000	1.571.429

4 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	2.680.852	2.805.852
Årets resultat	0	104.093	104.093
Egenkapital 31. december	125.000	2.784.945	2.909.945

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Andre kreditinstitutter	4.956.938	4.709.396	384.462	2.787.136
Valutalån	857.073	764.568	191.138	0
Deposita	39.150	36.300	0	0
	5.853.161	5.510.264	575.600	2.787.136

6 Eventualposter mv.

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.598 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.000 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 764 tkr., er deponeret ejerpantebreve på i alt 1.706 tkr. samt skadesløsbrev på 1.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.000 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wilke Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og -omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme m.v. indgår ikke i huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi af investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav:

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Ikke børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi eller anskaffelsessum.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Dagsværdi- og eventuelle kursreguleringer af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.