

**Wektor ApS**

**Aarestrupvej 33, 1  
5230 Odense M**


**CVR-nr. 29 32 61 42**

## ÅRSRAPPORT

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Odense* den 8/6 2016



Dirigent  
**LARS RISBJERG**

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Wektor 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 6. juni 2016

**Direktion**



Lars Risbjerg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Wektor ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wektor 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.

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.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabslovens § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 6. juni 2016

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Wektor ApS  
Aarestrupvej 33, 1  
5230 Odense M

E-mail: risbjerg@wektor.dk

CVR-nr.: 29 32 61 42

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Wektor ApS  
Lars Risbjerg Olesen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

Statsaut. revisor Jan Heesgaard  
Revisor, HD Bendy Stockmal Ulrichsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets består af investering i andre selskaber samt udlejnings- og konsulentvirksomhed.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi.

Selskabet afstår i 2016 ejendommene Faaborgvej 15, Tietgensvænget 9 samt Tietgensvænget 10. De solgte ejendomme er indregnet til salgspris med fradrag af handelsomkostninger.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Wektor ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og produktionsomkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger såsom vedligeholdelse og afskrivninger samt drift, administration og styring af produktionsapparat.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til advokat, revisor, gebyrer m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 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. Solgte ejendomme er indregnet til salgspris med fradrag af handelsomkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

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

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som består af børsnoterede aktier, indregnes til fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

## 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 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, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2015	2014 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>565.186</b>	<b>516</b>
Administrationsomkostninger.....	-93.624	-50
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>471.562</b>	<b>466</b>
1 Indtægter af andre kapitalandele mv.....	2.326.708	-87
2 Andre finansielle indtægter.....	2.059.743	-21
3 Andre finansielle omkostninger.....	-2.129.269	-598
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.728.744</b>	<b>-240</b>
4 Skat af årets resultat.....	-52.200	46
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.676.544</b>	<b>-194</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	2.676.544	-194
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.676.544</b>	<b>-194</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Note	2015	2014 kr. 1.000
5 Grunde og bygninger .....	10.747.000	8.818
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.747.000</b>	<b>8.818</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0
6 Kapitalandele i associerede virksomheder .....	0	0
7 Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	0	0
Udskudt skatteaktiv .....	757.000	809
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>757.000</b>	<b>809</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>11.504.000</b>	<b>9.627</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	11.027	10
8 Selskabsskat .....	877	1
Periodeafgrænsningsposter .....	46.413	6
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>58.317</b>	<b>17</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	0	548
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>0</b>	<b>548</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>36.437</b>	<b>17</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>94.754</b>	<b>582</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>11.598.754</b>	<b>10.209</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2015	2014 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	-1.198.255	-3.875
<b>9 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-1.073.255</b>	<b>-3.750</b>
Prioritetsgæld .....	336.455	5.003
Kreditinstitutter .....	0	250
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>336.455</b>	<b>5.253</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	4.638.210	7.828
Kreditinstitutter .....	5.356.194	267
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	168.192	216
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	10
Anden gæld .....	109.093	346
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.063.865	39
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>12.335.554</b>	<b>8.706</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>12.672.009</b>	<b>13.959</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>11.598.754</b>	<b>10.209</b>
<b>11 Eventualposter mv.</b>		
<b>12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2015	2014 kr. 1.000
<b>1 Indtægter af andre kapitalandele mv.</b>		
Kursregulering værdipapirer .....	53.395	-87
Avance vedrørende kapitalandele i associeret virksomhed .....	2.273.313	0
	<b>2.326.708</b>	<b>-87</b>
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, bank .....	464	0
Gevinst på fordringer (tidligere afskrevet) .....	99.970	0
Regulering af ejendomme til dagsværdi .....	1.929.000	-25
Regulering af lån til dagsværdi .....	29.215	0
Dansk aktieudbytte .....	0	4
Renteindtægter, debitorer mv .....	1.094	0
	<b>2.059.743</b>	<b>-21</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, kassekredit .....	255.354	15
Renteudgifter, banklån .....	77.214	312
Renteudgifter, prioritetsgæld .....	107.101	107
Garantiprovision .....	55	0
Stiftelses- og låneomkostninger .....	0	27
Renteudgifter, leverandører .....	150	7
Tab på fordringer .....	947	0
Renteudgifter, Stiftertilgodehavende .....	11.353	0
Kurstab udlandslån .....	1.677.095	130
	<b>2.129.269</b>	<b>598</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat .....	52.200	-46
	<b>52.200</b>	<b>-46</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2015 .....	8.816.852
Årets tilgang.....	0
Afgang .....	0
<b>Kostpris 31. december 2015 .....</b>	<b>8.816.852</b>
Opskrivninger 1. januar 2015 .....	1.148
Opskrivninger .....	1.929.000
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>1.930.148</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af-/nedskrivninger.....	0
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2015 .....</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....</b>	<b>10.747.000</b>

	<b>2015</b>	<b>2014 kr. 1.000</b>
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015.....	93.200	93
<b>Kostpris 31. december 2015 .....</b>	<b>93.200</b>	<b>93</b>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2015 .....	-93.200	-93
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2015 .....</b>	<b>-93.200</b>	<b>-93</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, hjemsted	Ejerandel	Egenkapital
Wektor Wohnungen GmbH	50 %	Negativ

## Noter

	2015	2014 kr. 1.000		
<b>7 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>				
Tilgodehavende Wektor Wohnungen .....	320.030	410		
Hensat til tab .....	-320.030	-410		
	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>8 Selskabsskat</b>				
Skyldig selskabsskat .....	877	0		
Betalt dansk udbytteskat .....	0	1		
	<b>877</b>	<b>1</b>		
	1/1 2015	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015	
<b>9 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000	
Overført resultat .....	-3.874.799	2.676.544	-1.198.255	
	<b>-3.749.799</b>	<b>2.676.544</b>	<b>-1.073.255</b>	
	1/1 2015	31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	5.030.695	4.974.665	4.638.210	207.500
Kreditinstitutter .....	8.050.731	0	0	0
	<b>13.081.426</b>	<b>4.974.665</b>	<b>4.638.210</b>	<b>207.500</b>
<b>11 Eventualposter mv.</b>				
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.				



## Noter

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 4.974.665 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 10.747.000.

Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på følgende beløb:

Ejendommene Tietgensgade 9-10, Hunderup kr. 3.500.000.

Ejendommen Svendborgvej 333, Højby kr. 500.000.

Ejendommen Faarupvej 15, Dalum kr. 1.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og Nykredit, er deponeret sikringskonti på kr. 635.