

Wektor ApS

**Aarestrupvej 33, 1
5230 Odense M**

CVR-nr. 29 32 61 42

ÅRSRAPPORT

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Odense den 9/3 2017



Lars Risbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 9/1 2017

Direktion



Lars Risbjerg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Wektor ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Wektor ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 9/7 2017

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

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østergade 48
7400 Herning

Jan Heesgaard, statsaut. revisor
Jeppe Kongensholm, revisor, HD

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi.

Selskabet har i regnskabsåret solgt sine ejendomme.

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 2016 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 deklareres.

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

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 associerede virksomheder 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 nominel 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 gældsmetode 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 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.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2016	2015 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	-132.280	566
Administrationsomkostninger.....	-70.895	-94
DRIFTSRESULTAT	-203.175	472
2 Indtægter af andre kapitalandele mv.....	23.127	2.326
3 Andre finansielle indtægter.....	142.983	2.059
4 Andre finansielle omkostninger.....	-149.220	-2.128
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-186.285	2.729
5 Skat af årets resultat.....	92.000	-52
ÅRETS RESULTAT	-94.285	2.677
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-94.285	2.677
DISPONERET I ALT	-94.285	2.677

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
6 Investeringsejendomme	0	10.747
Materielle anlægsaktiver	0	10.747
7 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	758.650	0
8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....	0	0
Udskudt skatteaktiv.....	849.000	757
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	0
Finansielle anlægsaktiver	1.607.650	757
ANLÆGSAKTIVER	1.607.650	11.504
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	1.133.326	11
Selskabsskat	0	1
Periodeafgrænsningsposter	0	46
Tilgodehavender	1.133.326	58
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.133.326	58
AKTIVER	2.740.976	11.562

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	-1.292.541	-1.198
9 EGENKAPITAL.....	-1.167.541	-1.073
Prioritetsgæld	0	337
10 Langfristede gældsforpligtelser.....	0	337
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	324.138	4.638
Kreditinstitutter	1.066.027	5.319
Leverandører af varer og tjenesteydelser	73.000	168
Anden gæld	377.949	109
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.067.403	2.064
Kortfristede gældsforpligtelser.....	3.908.517	12.298
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	3.908.517	12.635
PASSIVER.....	2.740.976	11.562
11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015 kr. 1.000
1 Antal personer beskæftiget		
Ansatte	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Indtægter af andre kapitalandele mv.		
Kursregulering værdipapirer	0	53
Værdiregulering associerede virksomheder	23.127	2.273
	<u>23.127</u>	<u>2.326</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, bank	1.483	0
Gevinst på fordringer (tidligere afskrevet)	129.370	100
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	1.929
Regulering af lån til dagsværdi	12.118	29
Renteindtægter, debitorer mv	0	1
Procenttillæg selskabsskat	12	0
	<u>142.983</u>	<u>2.059</u>
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteudgifter, kassekredit	59.912	255
Renteudgifter, banklån	0	77
Renter obligationer	806	0
Renteudgifter, prioritetsgæld	32.188	107
Renteudgifter, leverandører	22	0
Tab på fordringer	0	1
Indfrielse lån	35.755	0
Renteudgifter, Stiftertilgodehavende	20.537	11
Kurstab udlandslån	0	1.677
	<u>149.220</u>	<u>2.128</u>
5 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	-92.000	52
	<u>-92.000</u>	<u>52</u>

Noter

	Investerings- ejendomme	
6 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2016	8.816.852	
Afgang	-8.816.852	
Kostpris 31. december 2016	0	
Opskrivninger 1. januar 2016	1.930.148	
Afgang	-1.930.148	
Opskrivninger 31. december 2016	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	
	2016	2015
		kr. 1.000
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	93.200	93
Overført fra andre værdipapirer og kapitalandele	23.127	0
Årets tilgang	735.523	0
Kostpris 31. december 2016	851.850	93
Op- og nedskrivninger 1. januar 2016	-93.200	-93
Op- og nedskrivninger 31. december 2016	-93.200	-93
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	758.650	0
8 Tilgodehavender hos associerede virksomheder		
Tilgodehavende Wektor Wohnungen	190.660	320
Hensat til tab	-190.660	-320
	0	0

Noter

	1/1 2016	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2016
9 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-1.198.256	-94.285	-1.292.541
	-1.073.256	-94.285	-1.167.541

	1/1 2016 Gæld i alt	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
10 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	4.974.666	324.138	324.138	0
	4.974.666	324.138	324.138	0

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Pantsætninger og sikkerhedsstillelse andrager kr. 0.

