

# WR Ejendomme ApS

Carl Plougs Vænge 1, 5230 Odense M

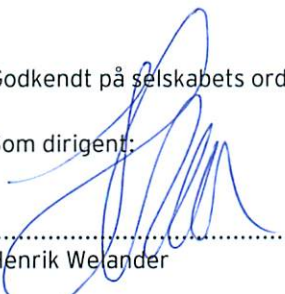
CVR-nr. 34 62 30 23



## Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. september 2017

Som dirigent:



.....  
Henrik Welander



Building a better  
working world

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for WR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

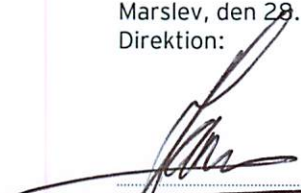
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marslev, den 29. september 2017  
Direktion:



Hammam Al-Rawi



Henrik Welander

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

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i WR Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for WR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 28. september 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



John Blendstrup  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	WR Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Carl Plougs Vænge 1, 5230 Odense M
CVR-nr.	34 62 30 23
Stiftet	31. juli 2012
Hjemstedskommune	Kerteminde
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Hammam Al-Rawi Henrik Welander
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er opkøb af faste ejendomme til videresalg samt udlejning.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 420.312 kr. mod 1.739 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 1.004.488 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	745.962	197.400
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-36.111	-64.790
	Resultat før finansielle poster	709.851	132.610
	Finansielle omkostninger	-164.816	-122.431
	Resultat før skat	545.035	10.179
3	Skat af årets resultat	-124.723	-8.440
	Årets resultat	420.312	1.739
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	420.312	1.739
		420.312	1.739

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

## Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	4.102.795	5.244.156
		<u>4.102.795</u>	<u>5.244.156</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.102.795</u>	<u>5.244.156</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	39.067	31.123
	Tilgodehavende selskabsskat	5.522	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.959	12.139
		<u>60.548</u>	<u>43.262</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>222.073</u>	<u>13.841</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>282.621</u>	<u>57.103</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.385.416</u>	<u>5.301.259</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	924.488	504.176
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.004.488</u>	<u>584.176</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.587.304	2.593.876
	Skyldig selskabsskat	113.502	17.465
		<u>2.700.806</u>	<u>2.611.341</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	51.383	1.569.408
	Gæld til banker	282.261	0
	Gæld til associerede virksomheder	113.140	281.234
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	24.000	150.000
	Deposita	115.150	91.600
	Anden gæld	79.188	13.500
	Periodeafgrænsningsposter	15.000	0
		<u>680.122</u>	<u>2.105.742</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.380.928</u>	<u>4.717.083</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>4.385.416</u>	<u>5.301.259</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	504.176	584.176
Overført, jf. resultatdisponering	0	420.312	420.312
Egenkapital 30. juni 2017	80.000	924.488	1.004.488

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WR Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af ejendomme, og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelserne forfalder, og når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Direkte omkostninger ved udlejning består af ejendomsskat, fællesudgifter, forsikringer m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

### Noter

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>		
Avance ved salg af ejendomme	499.357	0
	<u>499.357</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	128.502	16.478
Årets regulering af udskudt skat	-7.944	-8.038
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.165	0
	<u>124.723</u>	<u>8.440</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2016		5.385.622
Tilgang i årets løb		1.905.393
Afgang i årets løb		-3.010.643
Kostpris 30. juni 2017		<u>4.280.372</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		141.466
Årets afskrivninger		51.521
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger		-15.410
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		<u>177.577</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		<u>4.102.795</u>
<b>5 Selskabskapital</b>		
Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.		

## Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

## Noter

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.638.687	51.383	2.587.304	2.237.823
Skyldig selskabsskat	113.502	0	113.502	0
	<u>2.752.189</u>	<u>51.383</u>	<u>2.700.806</u>	<u>2.237.823</u>

## 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.638.687 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 4.102.795.

## 8 Nærtstående parter

## Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
HWR Holding ApS	Læssøegade 23, 2., 5000 Odense C
AHL Invest ApS	Alléparken 13, 5290 Marslev