

# WR Ejendomme ApS

Carl Plougs Vænge 1, 5230 Odense M

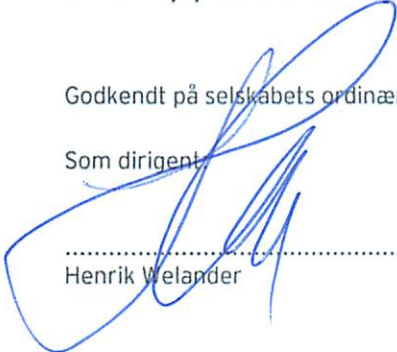
CVR-nr. 34 62 30 23



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. oktober 2016

Som dirigent



.....  
Henrik Welander



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for WR Ejendomme 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marslev, den 14. oktober 2016

Direktion:



Hammam Al-Rawi



Henrik Welander

## 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 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

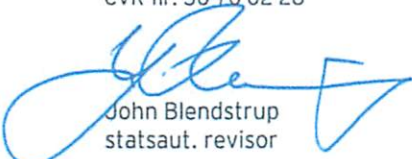
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 14. oktober 2016  
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 2015 - 30. juni 2016
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 2015/16 udviser et overskud på 1.739 kr. mod 279.984 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 584.176 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	197.400	414.619
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-64.790	-28.734
	Resultat af primær drift	132.610	385.885
	Finansielle omkostninger	-122.431	-47.117
	Resultat før skat	10.179	338.768
2	Skat af årets resultat	-8.440	-58.784
	Årets resultat	1.739	279.984
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.739	279.984
		1.739	279.984

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

## Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.244.156	3.398.946
		<u>5.244.156</u>	<u>3.398.946</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.244.156</u>	<u>3.398.946</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	227.500
	Udsudte skatteaktiver	31.123	23.085
	Periodeafgrænsningsposter	12.139	0
		<u>43.262</u>	<u>250.585</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>13.841</u>	<u>103.887</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>57.103</u>	<u>354.472</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.301.259</u>	<u>3.753.418</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	504.176	502.437
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>584.176</u>	<u>582.437</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.593.876	2.848.890
	Skyldig selskabsskat	17.465	75.653
		<u>2.611.341</u>	<u>2.924.543</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.569.408	17.337
	Gæld til associerede virksomheder	227.528	74.189
	Skyldig selskabsskat	0	31.069
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	203.706	51.393
	Deposita	91.600	58.950
	Anden gæld	13.500	13.500
		<u>2.105.742</u>	<u>246.438</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.717.083</u>	<u>3.170.981</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>5.301.259</u>	<u>3.753.418</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 6 Sikkerhedsstillelser  
 7 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	502.437	582.437
Årets resultat	0	1.739	1.739
Egenkapital 30. juni 2016	80.000	504.176	584.176

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WR Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en 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.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 2015 - 30. juni 2016

### 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 anlægsaktiver 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 selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

###### Periodeafgrænsningsposter

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

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

## 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 effekt 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 nettorealiseringsværdien.

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

## Noter

kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	16.478	75.653
Årets regulering af udskudt skat	-8.038	-16.869
	<u>8.440</u>	<u>58.784</u>
 <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2015		3.475.622
Tilgang i årets løb		1.910.000
Kostpris 30. juni 2016		<u>5.385.622</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		76.676
Årets afskrivninger		64.790
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>141.466</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>5.244.156</u>
 <b>4 Selskabskapital</b>		
Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.		

## Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

## Noter

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 2.299.642 senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 30/6 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.163.284	1.569.408	2.593.876	2.292.178
Skyldig selskabsskat	17.465	0	17.465	0
	<u>4.180.749</u>	<u>1.569.408</u>	<u>2.611.341</u>	<u>2.292.178</u>

## 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 4.431, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør tkr. 5.244.

## 7 Nærtstående parter

WR Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

## Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets 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