

Willemoesgade 26 ApS

Østergade 21, 1. sal, 8370 Hadsten

CVR-nr. 34 68 82 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2017.

Allan Rene Olesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Willemoesgade 26 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 17. januar 2017

Direktion

Allan Rene Olesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Willemoesgade 26 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Willemoesgade 26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, 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 Deres 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, De 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.

Hadsten, den 17. januar 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Willemoesgade 26 ApS Østergade 21, 1. sal 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 34 68 82 57
	Stiftet: 13. august 2012
	Hjemsted: Hadsten
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Allan Rene Olesen
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Willemoesgade 26 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Willemoesgade 26 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	172.100	180.654
Værdiregulering af investeringsejendomme	956.400	350.000
Driftsresultat	1.128.500	530.654
Andre finansielle indtægter	0	49.934
Øvrige finansielle omkostninger	-164.223	-86.099
Resultat før skat	964.277	494.489
Skat af årets resultat	-203.351	-110.290
Årets resultat	760.926	384.199
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.388.378	0
Overføres til overført resultat	0	384.199
Disponeret fra overført resultat	-1.627.452	0
Disponeret i alt	760.926	384.199

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	6.306.400	5.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.306.400</u>	<u>5.350.000</u>
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.306.400</u>	<u>5.350.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.388.378	12.192
Andre tilgodehavender	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>2.388.378</u>	<u>12.192</u>
Likvide beholdninger	462	23.164
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.388.840</u>	<u>35.356</u>
Aktiver i alt	<u>8.695.240</u>	<u>5.385.356</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	976.865	2.604.317
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.388.378	0
Egenkapital i alt	<u>3.445.243</u>	<u>2.684.317</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	934.780	742.624
Hensatte forpligtelser i alt	<u>934.780</u>	<u>742.624</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.207.562	1.808.336
Deposita	64.548	62.796
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.272.110</u>	<u>1.871.132</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	38.000	48.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Selskabsskat	0	12.466
Anden gæld	107	15.879
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>43.107</u>	<u>87.283</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.315.217</u>	<u>1.958.415</u>
Passiver i alt	<u>8.695.240</u>	<u>5.385.356</u>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendom.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	4.300.000	4.300.000
Kostpris 31. december 2016	4.300.000	4.300.000
Opskrivninger 1. januar 2016	1.050.000	700.000
Årets opskrivning	956.400	350.000
Opskrivninger 31. december 2016	2.006.400	1.050.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	6.306.400	5.350.000

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi på baggrund af salgspriser for lignende ejendomme. Ændringer i markedet kan ændre dagsværdien.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2016	80.000	80.000
	80.000	80.000

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2016	2.604.317	2.220.118
Årets overførte overskud eller underskud	-1.627.452	384.199
	976.865	2.604.317

5. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2016	0	25.192
Udloddet udbytte	0	-25.192
Udbytte for regnskabsåret	2.388.378	0
	2.388.378	0

Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	38.000	4.094.000	4.245.562	1.856.336
	<u>38.000</u>	<u>4.094.000</u>	<u>4.245.562</u>	<u>1.856.336</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.246 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.306 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst skadeløsbrev, 950 t.kr. samt skadeløsbrev, 1.650 t.kr. til Nykredit Bank A/S

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Makazi ApS, CVR-nr. 34804958 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.