

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

Erhvervsstyrelsen

Wehner Ejendomme ApS

Koldbyvej 24, 2610 Rødovre

CVR-nr. 36 95 44 34

Årsrapport for 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1/3 2017,



Fritz Wehner
Dirigent

Hjemstedskommune: Rødovre

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i, og udlejning af, ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændring i virksomhedens opstilling af regnskabet.

Ændringerne sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Wehner Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135, og det er besluttet at fravælge revision af selskabets årsrapport.

Rødovre, den 26. januar 2017

Direktion



Fritz Wehner

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Wehner Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wehner Ejendomme ApS for 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 etiske 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.

Rødovre, den 26. januar 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87


Allan Seiersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 6% og 8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2016

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	382.379	369.206
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>481.173</u>
		382.379	850.379
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	382.379	850.379
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	382.379	850.379
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter	<u>-168.630</u>	<u>-164.498</u>
	Resultat før skat	213.749	685.881
2	Beregnete skatter	<u>-47.388</u>	<u>-153.963</u>
	Årets resultat	<u><u>166.361</u></u>	<u><u>531.918</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	166.361	531.918
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>166.361</u></u>	<u><u>531.918</u></u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>6.150.550</u>	<u>5.987.800</u>
3	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.150.550</u>	<u>5.987.800</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.150.550</u>	<u>5.987.800</u>
	Periodeafgrænsningsposter	<u>21.480</u>	<u>20.068</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>21.480</u>	<u>20.068</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>619.427</u>	<u>298.147</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>640.907</u>	<u>318.215</u>
	Aktiver i alt	<u>6.791.457</u>	<u>6.306.015</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	709.180	542.819
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>759.180</u>	<u>592.819</u>
2	Udskudt skat	18.243	18.243
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>18.243</u>	<u>18.243</u>
	Realkreditinstitutter	502.560	611.667
	Finanslån	4.443.114	4.497.333
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	70.134	37.525
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.015.808</u>	<u>5.146.525</u>
	Kortfristet andel af langfristet gæld	243.833	323.447
	Anden gæld	754.393	224.981
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>998.226</u>	<u>548.428</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.014.034</u>	<u>5.694.953</u>
	Passiver i alt	<u>6.791.457</u>	<u>6.306.015</u>
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2016	2015		
	kr.	kr.		
1 Personaleudgifter				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>		
2 Beregnede skatter				
Beregnet selskabsskat	47.388	48.105		
Udskudt skat, regulering	<u>0</u>	<u>105.858</u>		
	<u>47.388</u>	<u>153.963</u>		
Den samlede udskudte skat andrager	<u>18.243</u>	<u>18.243</u>		
3 Anlægsaktiver		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>		
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016		5.904.876		
Tilgang i året		162.750		
Afgang i året		<u>0</u>		
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016		<u>6.067.626</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2016		82.924		
Opskrivninger i året		0		
Nedskrivninger i året		<u>0</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2016		<u>82.924</u>		
Bogført værdi pr. 31/12 2016		<u>6.150.550</u>		
Offentlig ejendomsværdi andrager pr. 1/10 2016, kr. 8.680.000.				
4 Egenkapital	Selskabs-	Overført		
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	50.000	542.819	0	592.819
Årets resultat	<u>0</u>	<u>166.361</u>	<u>0</u>	<u>166.361</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>50.000</u>	<u>709.180</u>	<u>0</u>	<u>759.180</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

I alt kr. 3.300.000 af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder senere end 5 år.

Afdrag på den langfristede gæld indenfor 1 år er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er udstedt pantebreve på kr. 1.000.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for kreditforeningslån.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.