

# WS EJENDOMME APS

Møllegade 26  
4850 Stubbekøbing

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**06/04/2018**

---

**Wagn Sjøbeck**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	WS EJENDOMME APS Møllegade 26 4850 Stubbekøbing  e-mailadresse: wse@stofanet.dk  CVR-nr: 38760521 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S Søborg Hovedgade 88 2860 Søborg
<b>Revisor</b>	REVISIONSCENTRALEN I NØRRE ALSLEV ApS Nr Alslev Langgade 3 4840 Nørre Alslev DK Danmark CVR-nr: 71274012 P-enhed: 1002339199

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for WS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stubbekøbing, den 06/04/2018

## Direktion

Wagn Sjøbeck

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i WS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for WS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorers 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Nørre Alslev, den, 06/04/2018

Jan O. Håkonsson , mne487

Registreret revisor

REVISIONSCENTRALEN I NØRRE ALSLEV ApS

CVR: 71274012

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligeste aktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejnin af fast ejendom.

## **Udviklingen i aktiveiter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 381.760, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 15.678.066, og en egenkapital på kr. 431.760.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amoritiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amoritiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med levering af ydelsen.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftomkostninger indeholder administrationsomkostninger, salgsomkostninger samt autodrift.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægskativer

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Grunde og bygninger	100 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i

resultatopgørelsen under andre driftindtægter eller -omkostninger.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 pr. enhed, samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af året resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses i noterne.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.108.329</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-118.815
Andre driftsomkostninger .....		-129.809
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>859.705</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	36.628
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-372.717
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>523.616</b>
Skat af årets resultat .....	3	-141.856
<b>Årets resultat</b> .....		<b>381.760</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		381.760
<b>I alt</b> .....		<b>381.760</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		15.163.945
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>		<b>15.163.945</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>15.163.945</b>
Andre tilgodehavender .....		89.267
Periodeafgrænsningsposter .....		39.537
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>128.804</b>
Likvide beholdninger .....		385.317
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>514.121</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.678.066</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		381.760
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>431.760</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.045.640
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>12.045.640</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		638.313
Skyldig selskabsskat .....		141.856
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		147.164
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.660.555
Deposita .....		612.778
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.200.666</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>15.246.306</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.678.066</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter	36.628

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Andre finansielle omkostninger	372.717

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	141.856
Ændring af udskudt skat	0
	141.856

## 4. Langfristede forpligtelser i alt

	<b>Forfald efter 1 år kr.</b>	<b>Forfald indenfor 1 år kr.</b>	<b>Forfald efter 5 år kr.</b>
Gæld realkreditinstitutter	12.045.640	638.313	8.869.109
	<b>12.045.640</b>	<b>638.313</b>	<b>8.869.109</b>

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, stor kr. 12.683.953 pr. 31.12.2017, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 15.163.945.