

Wengberg Ejendomme ApS

Åsøvej 2, 4171 Glumsø
CVR-nr. 41 42 34 12

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.15 - 31.05.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.10.16

Jan Wengberg
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

Wengberg Ejendomme ApS
Åsøvej 2
4171 Glumsø
Hjemsted: Glumsø
CVR-nr.: 41 42 34 12

Direktion

Niels Wengberg
Jan Wengberg

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.15 - 31.05.16 for Wengberg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glumsø, den 21. oktober 2016

Direktionen

Niels Wengberg

Jan Wengberg

Til kapitalejeren i Wengberg Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Wengberg Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.06.15 - 31.05.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.15 - 31.05.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ringsted, den 21. oktober 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Øhauge Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.06.15 - 31.05.16 udviser et resultat på DKK 181.416 mod DKK -83.469 for tiden 01.06.14 - 31.05.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.386.424.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	1.187.483	1.342.945
1	Personaleomkostninger	-165.632	-163.992
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.021.851	1.178.953
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-320.364	-311.713
	Resultat af primær drift	701.487	867.240
2	Andre finansielle indtægter	65.551	36.218
	Andre finansielle omkostninger	-535.458	-1.011.858
	Finansielle poster i alt	-469.907	-975.640
	Resultat før skat	231.580	-108.400
3	Skat af årets resultat	-50.164	24.931
	Årets resultat	181.416	-83.469
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	181.416	-83.469
	I alt	181.416	-83.469

	31.05.16	31.05.15
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Grunde og bygninger	12.018.865	12.339.229
Materielle anlægsaktiver i alt	12.018.865	12.339.229
Anlægsaktiver i alt	12.018.865	12.339.229
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	137.358	173.492
Periodeafgrænsningsposter	57.530	56.728
Tilgodehavender i alt	194.888	230.220
Andre værdipapirer og kapitalandele	619.723	634.195
Værdipapirer og kapitalandele i alt	619.723	634.195
Likvide beholdninger	2.856.218	2.944.977
Omsætningsaktiver i alt	3.670.829	3.809.392
Aktiver i alt	15.689.694	16.148.621

PASSIVER		31.05.16	31.05.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	279.675	279.675
	Overført resultat	2.906.749	2.725.333
4	Egenkapital i alt	3.386.424	3.205.008
	Hensættelser til udskudt skat	296.233	246.069
	Hensatte forpligtelser i alt	296.233	246.069
	Gæld til realkreditinstitutter	8.169.403	8.894.808
	Anden gæld	2.087.693	2.098.944
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.257.096	10.993.752
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.105.100	1.101.300
	Anden gæld	644.841	602.492
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.749.941	1.703.792
	Gældsforpligtelser i alt	12.007.037	12.697.544
	Passiver i alt	15.689.694	16.148.621

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Selskabet har førtidsimplementeret bestemmelserne i ny Årsregnskabslov vedrørende sikringsinstrumenter. Kurstab og -gevinst opstået som følge af dagsværdiregulering af rente-SWAP indregnes i resultatopgørelsen, idet selskabet har valgt ikke at anvende reglerne for regnskabsmæssig sikring. Dagsværdien præsenteres nu under Anden langfristet gæld i balancen. Sammenligningstal er tilpasset. Ændringen medfører ingen effekt på egenkapital eller resultat.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i perioden de vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	165.632	163.992
I alt	165.632	163.992
<hr/>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.095	7.451
Øvrige finansielle indtægter	59.456	28.767
I alt	65.551	36.218

3. Skatter

Årets udskudte skat	50.164	-24.931
I alt	50.164	-24.931

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.06.14 - 31.05.15</i>			
Saldo pr. 01.06.14	200.000	279.675	2.808.802
Forslag til resultatdisponering	0	0	-83.469
Saldo pr. 31.05.15	200.000	279.675	2.725.333

Egenkapitalopgørelse 01.06.15 - 31.05.16

Saldo pr. 01.06.15	200.000	279.675	2.725.333
Forslag til resultatdisponering	0	0	181.416
Saldo pr. 31.05.16	200.000	279.675	2.906.749

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.16	Gæld i alt 31.05.15
Gæld til realkreditinstitutter	705.100	5.124.000	8.874.503	9.596.108
Anden gæld	400.000	1.000.000	2.487.693	2.498.944
I alt	1.105.100	6.124.000	11.362.196	12.095.052

Prioritetslån i Nordea Kredit Realkreditaktieselskab har et renteloft, i det der med Nordea Bank Danmark A/S er indgået en SWAP-aftale, der udløber den 29. december 2028. Værdien af SWAP-aftalen er negativ med kr. 2.487.693 pr. 31. maj 2016. Beløbet er medtaget i Anden gæld ovenfor.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har overfor pengeinstituttet Nordea Bank Danmark A/S deponeret ejerpantebreve, i alt nom. kr. 3.200.000, til sikkerhed for W M Læderbo ApS og Wengberg Møbler og Tæpper A/S's engagementer.