

Welema-Branderup ApS

Egeparken 96
6230 Rødekro

CVR-nr. 46 35 38 11

Årsrapport for perioden
1. juli 2016 til 30. juni 2017
(41. regnskabsår)Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. oktober 2017

Malene Bruhn
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	10
Balance 30. juni 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Welema-Branderup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødebro, den 16. oktober 2017

Direktion



Malene Bruhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Welema-Branderup ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Welema-Branderup ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens regler om selvfinansiering

Selskabet har i strid med selskabslovens § 206 ydet selvfinansiering. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Aabenraa, den 16. oktober 2017

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36



Michael Munk-Fredslund
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Welema-Branderup ApS
Egeparken 96
6230 Rødekro

CVR-nr.: 46 35 38 11

Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Hjemsted: Aabenraa

Direktion

Malene Bruhn

Revision

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom til helårsbeboelse, investeringsvirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 2.478.787, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 24.762.300.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Welema-Branderup ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i indeværende regnskabsår implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ingen ændringer, hvorved selskabets regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen efter forfald.

Driftsomkostninger udlejningsejendomme.

Driftsudgifter til ejendomme omfatter skatter og afgifter, forsikringer, leje af vicevært, reparation og vedligeholdelse samt andre, med ejendommene, forbundne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Dagsværdien opgøres ved hjælp af en afkastbaseret model og beregnes på baggrund af ejendommens budgetterede afkast for det kommende år samt et gennemsnitligt afkastkrav.

	Brugstid	Restværdi
Beboelsesbygninger	40 år	0 %
Hvidevarer anskaffet ved opførelse af ejendomme	20 år	0 %
Varmeinstallationer	25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-33 %

Småanskaffelser under kr. 13.200 omkostningsføres. Udskiftning af hvidevarer omkostningsføres. Udskiftning af varmeinstallationer omkostningsføres.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.331.451	1.290.173
Personaleomkostninger	1	-517.923	-224.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-376.503	-403.459
Andre driftsomkostninger		<u>-75.556</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		361.469	662.714
Finansielle indtægter		2.887.343	371.944
Finansielle omkostninger		<u>-147.678</u>	<u>-1.767.432</u>
Resultat før skat		3.101.134	-732.774
Skat af årets resultat		<u>-622.347</u>	<u>162.567</u>
Årets resultat		<u>2.478.787</u>	<u>-570.207</u>
Foreslået udbytte		10.418.065	0
Overført resultat		<u>-7.939.278</u>	<u>-570.207</u>
		<u>2.478.787</u>	<u>-570.207</u>

Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		12.801.040	13.058.320
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>42.001</u>	<u>686.780</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.843.041</u>	<u>13.745.100</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>3.797.028</u>	<u>12.235.066</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.797.028</u>	<u>12.235.066</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.640.069</u>	<u>25.980.166</u>
Andre tilgodehavender		6.793	66.443
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	10.098.308	0
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>722.942</u>
Tilgodehavender		<u>10.105.101</u>	<u>789.385</u>
Likvide beholdninger		<u>2.280.587</u>	<u>1.076.110</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.385.688</u>	<u>1.865.495</u>
Aktiver i alt		<u>29.025.757</u>	<u>27.845.661</u>

Balance 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		10.407.371	10.407.371
Overført resultat		3.736.864	11.676.148
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.418.065	0
Egenkapital	3	<u>24.762.300</u>	<u>22.283.519</u>
Hensættelse til udskudt skat		548.861	592.691
Hensatte forpligtelser i alt		<u>548.861</u>	<u>592.691</u>
Gæld til realkreditinstitutter		405.238	494.268
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>405.238</u>	<u>494.268</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	89.030	88.676
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.500	34.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		108.672	96.171
Selskabsskat		0	722.942
Skyldigt sambeskatningsbidrag		598.622	0
Anden gæld		1.905.004	3.014.067
Deposita		520.530	519.120
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.309.358</u>	<u>4.475.183</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.714.596</u>	<u>4.969.451</u>
Passiver i alt		<u>29.025.757</u>	<u>27.845.661</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	470.888	224.000		
Pensioner	28.800	0		
Andre omkostninger til social sikring	1.704	0		
Andre personaleomkostninger	16.531	0		
	<u>517.923</u>	<u>224.000</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>10.098.308</u>	<u>0</u>		
Selskabet har foretaget ulovlig selvfinansiering. Forholdet korrigeres efterfølgende ved tilbagebetaling. Der er sket forrentning med 10,05 %, der er ikke stillet sikkerhed for udlånet.				
3 Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo	<u>10.407.371</u>	<u>10.407.371</u>		
	<u>10.407.371</u>	<u>10.407.371</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. juli 2016</u>	<u>30. juni 2017</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>582.944</u>	<u>494.268</u>	<u>89.030</u>	<u>45.409</u>
	<u>582.944</u>	<u>494.268</u>	<u>89.030</u>	<u>45.409</u>

Noter

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Boligselskabet af 3.3.1984 ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 494, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 12.843.