



Revisionscentret
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 30
6270 Tønder
T 7472 3636
F 7472 2055
E toender@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

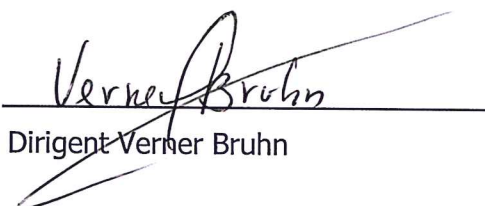
Til Erhvervsstyrelsen

Welema-Branderup ApS
Smedegade 1
6535 Branderup
CVR nr. 46 35 38 11

Årsrapport for 2015/16
(44. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 28/9 2016


Dirigent Verner Bruhn

Tønder
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Welema-Branderup ApS

Smedegade 1

6535 Branderup

Telefon: 74 83 52 51

CVR-nr.: 46 35 38 11

Stiftet: 22. april 1976

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Verner Bruhn

Revisor

Revisionscentret Tønder/Skærbæk, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26 81 23 72

Ribelandsvej 30

6270 Tønder

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Welema-Branderup ApS, Branderup.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

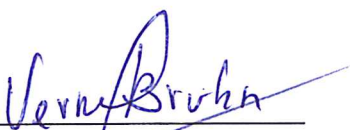
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Branderup, den 1. september 2016

Direktionen



Verner Bruhn

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Welema-Branderup ApS Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Welema-Branderup ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uan-et 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Tønder, den 1. september 2016

Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er nedbragt fra kr. 1.681.473 i 2014/15 til kr. -570.207 i 2015/2016.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Den forventede økonomiske udvikling

For det kommende år forventes et resultat før finansielle poster på samme niveau som i dette regnskabsår. Efter indregning af kursgevinster mv. af finansielle anlægsaktiver forventes et forbedret resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, driftsudgifter udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger."

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen efter forfald.

Driftsudgifter udlejningsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

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

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 åcontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører

fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi såfremt denne overstiger den bogførte værdi.

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Beboelsesbygninger	40 år	0%
Hvidevarer anskaffet ved opførelse af ejendommene	20 år	0%
Varmeinstallationer	25 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-33%
Småanskaffelser under kr. 12.900	omkostningsført	0%
Udskiftning af hvidevarer	omkostningsføres	0%
Udskiftning af varmeinstallationer	omkostningsføres	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsudgifter.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Urealiserede avancer/tab og realiserede avancer/tab ved salg af værdipapirer er posteret i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte for regnskabsåret

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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, 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for året 2015/16

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	1.153.911	1.125.616
1. Personaleomkostninger	-87.738	-86.303
2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-403.459</u>	<u>-401.015</u>
Resultat før finansielle poster	662.714	638.298
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver	371.944	1.546.164
3. Andre finansielle indtægter	0	7.905
4. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.767.432</u>	<u>-56.554</u>
Ordinært resultat før skat	-732.774	2.135.813
5. Skat af årets resultat	<u>162.567</u>	<u>-454.340</u>
Årets resultat	<u><u>-570.207</u></u>	<u><u>1.681.473</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>-570.207</u>	<u>1.681.473</u>
Disponeret i alt	<u><u>-570.207</u></u>	<u><u>1.681.473</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
6. Grunde og bygninger	13.058.320	13.315.600
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>686.780</u>	<u>832.959</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.745.100</u>	<u>14.148.559</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>12.235.066</u>	<u>12.619.820</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.235.066</u>	<u>12.619.820</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u><u>25.980.166</u></u>	 <u><u>26.768.379</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>		
Andre tilgodehavender	<u>66.443</u>	<u>8.500</u>
Tilgodehavender i alt	<u>66.443</u>	<u>8.500</u>
 Likvide beholdninger i alt	 <u>1.076.110</u>	 <u>1.631.186</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u><u>1.142.553</u></u>	 <u><u>1.639.686</u></u>
 Aktiver i alt	 <u><u>27.122.719</u></u>	 <u><u>28.408.065</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
	200.000	200.000
	10.407.371	10.407.371
	11.676.148	12.246.355
	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Egenkapital i alt	<u>22.283.519</u>	<u>22.853.726</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
5. Hensættelser til udskudt skat	<u>592.691</u>	<u>714.472</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
8. Gæld til realkreditinstitutter	<u>494.268</u>	<u>582.945</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>494.268</u>	<u>582.945</u>
8. Kortfristet del af langfristet gæld	88.676	88.313
Selskabsskat	0	90.974
Gæld til tilknyttet virksomhed	96.171	563.638
Gæld til associeret virksomhed	2.353.090	2.307.090
Anden gæld	1.197.545	1.183.549
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.759</u>	<u>23.358</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.752.241</u>	<u>4.256.922</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.246.509</u>	<u>4.839.867</u>
Passiver i alt	<u>27.122.719</u>	<u>28.408.065</u>
9. Ejerforhold		
10. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<u>Note 1. Personaleomkostninger</u>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
Personaleomkostninger kan specificeres således:		
Løn og gager	84.000	84.000
Andre interne personaleomkostninger	<u>3.738</u>	<u>2.303</u>
	<u>87.738</u>	<u>86.303</u>
<u>Note 2. Af- og nedskrivning af anlægsaktiver</u>		
Bygninger	257.280	257.280
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>146.179</u>	<u>143.735</u>
	<u>403.459</u>	<u>401.015</u>
<u>Note 3. Andre finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>7.905</u>
	<u>0</u>	<u>7.905</u>
<u>Note 4. Øvrige finansielle omkostninger</u>		
Renteomkostninger	52.446	56.554
Kursregulering værdipapirer	<u>1.714.986</u>	<u>0</u>
	<u>1.767.432</u>	<u>56.554</u>

	Kr.	Sidste år
Note 5. Skat af årets resultat		
Regulering skat vedr. tidligere år	-3.859	0
Regulering skat udenlandsk udbytte	6.902	5.838
Beregnet skat af årets resultat	<u>-43.829</u>	<u>551.429</u>
	<u>-40.786</u>	<u>557.267</u>
Udskudt skat ultimo	<u>592.691</u>	<u>714.472</u>
Udskudt skat i alt	592.691	714.472
Udskudte skatteforpligtelser primo	<u>-714.472</u>	<u>-817.399</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u>-121.781</u>	<u>-102.927</u>
Skat af årets resultat	<u><u>-162.567</u></u>	<u><u>454.340</u></u>
Note 6. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>3.086.629</u>	<u>3.086.629</u>
Samlet kostpris ultimo	<u>3.086.629</u>	<u>3.086.629</u>
Opskrivning primo	<u>11.515.371</u>	<u>11.515.371</u>
	<u>11.515.371</u>	<u>11.515.371</u>
Afskrivninger primo	-1.286.400	-1.029.120
Afskrivninger i året	<u>-257.280</u>	<u>-257.280</u>
Samlede af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.543.680</u>	<u>-1.286.400</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>13.058.320</u></u>	<u><u>13.315.600</u></u>
Regnskabsmæssig værdi af bygninger eksklusiv værdi af afskrivninger fratrukket		
Akkumulerede afskrivninger herpå	<u><u>2.717.707</u></u>	<u><u>2.771.637</u></u>

	Regnskabsmæssig værdi før afskrivninger	Kontant ejendomsværdi 2015
Fordeles således:		
Sønderbyen 14, Agerskov	1.200.000	1.150.000
Sydparken 1 - 37, Toftlund	13.300.000	11.100.000
Smedegade 8, Branderup	51.500	28.800
Granvænget 21, Branderup	50.500	42.100

Note 7. Egenkapital

	Egenkapital primo året	Praksis ændringer	Udbetalt udbytte	Forslag til re- sultatfordeling	Egenkapital ultimo året
Virksomhedskapital	200.000				200.000
Forslag til udbytte	0			0	0
Dispositionsfond	0				0
Reserve for opskriv- ning, grunde og bygninger	10.407.371				10.407.371
Overført overskud	12.246.355			-570.207	11.676.148
	<u>22.853.726</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-570.207</u>	<u>22.283.519</u>

Note 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	671.258	582.944	88.676	135.933
	<u>671.258</u>	<u>582.944</u>	<u>88.676</u>	<u>135.933</u>

Note 9. Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret at eje anparter i selskabet på mindst 5 % af anpartskapitalen

VB Holding ApS, Smedegade 1, 6535 Branderup

Boligselskabet af 3/3 1984 ApS, Smedegade 1, 6535 Branderup

Der er ikke sket ændringer i ejerforholdet i årets løb.

Note 10. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Selskabets andel af selskabsskatten er indregnet i posten "Gæld til tilknyttede virksomheder".

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Pant i aktiver

På selskabets bygninger og grund beliggende Sydparken 1-37, matr. nr. 1137, Toftlund ejerlav, er tinglyst følgende hæftelser:

	Kr.	Sidste år
1. Nykredit	582.944	671.258
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>11.900.248</u>	<u>12.133.540</u>