

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSSEN

CVR NR. 35 07 11 99

TIL
ERHVERVSSTYRELSEN


Brdr. Wiggers Ejendomme ApS

Vestergade 7A
5700 Svendborg

CVR-nr. 49 42 20 16

Årsrapport 2015
(41. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 13. februar 2016



Johan Bille Wiggers
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 2015	9
Balance pr. 31. december 2015.....	10
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Brdr. Wiggers Ejendomme ApS
Vestergade 7A
5700 Svendborg

CVR-nr.: 49 42 20 16
Etableret: 22. maj 1974
Hjemstedskommune: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Johan Bille Wiggers

Revisor

RevisorGruppen
v/Lilly Jeppesen
Vestergade 165A
5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2015 for Brdr. Wiggers Ejendomme ApS.

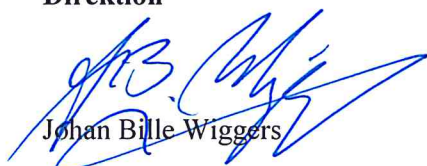
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. februar 2016

Direktion



Johan Bille Wiggers

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Brdr. Wiggers Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Wiggers Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

Svendborg, den 12. februar 2016

RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

Registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter statusdagens udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Brdr. Wiggers Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

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 amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og 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.

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 enkelt regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets huslejeindtægter. Huslejeindtægterne er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, lokaler, administration, distribution, tab på tilgodehavender og operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grund og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdier medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdier fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser måles til kostpris med fradrag af hensættelse til tabrisici, opgjort på grundlag af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Egenkapital - udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedførende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		1.454.292	2.315.127
Resultat før afskrivninger		1.454.292	2.315.127
Værdiregulering ejendom		0	1.356.554
Resultat af primær drift		1.454.292	3.671.681
Andre finansielle indtægter		1.108.875	1.212
Finansielle omkostninger		-233.382	-1.574.633
Resultat før skat		2.329.784	2.098.261
Skat af årets resultat		89.054	-665.877
Årets resultat		2.418.838	1.432.384
Forslag til resultatdisponering			
Udlodning af udbytte		1.425.000	1.425.000
Overført til næste år		993.838	7.384
I alt		2.418.838	1.432.384

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>32.597.095</u>	<u>32.490.221</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>32.597.095</u>	<u>32.490.221</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.597.095</u>	<u>32.490.221</u>
Andre tilgodehavender		<u>367</u>	<u>81.170</u>
Tilgodehavender i alt		<u>367</u>	<u>81.170</u>
Likvide beholdninger		<u>228.779</u>	<u>672.394</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>228.779</u>	<u>672.394</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>229.146</u>	<u>753.564</u>
Aktiver i alt		<u>32.826.241</u>	<u>33.243.785</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver			
Selskabskapital		216.000	216.000
Forslag til udbytte		1.425.000	1.425.000
Overført resultat		10.942.357	9.948.519
Egenkapital i alt	2	<u>12.583.357</u>	<u>11.589.519</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.364.100	4.892.040
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.364.100</u>	<u>4.892.040</u>
Gæld til kreditinstitutter	3	14.571.784	15.680.492
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.571.784</u>	<u>15.680.492</u>
Deposita og forudbetalt husleje		855.622	836.527
Selskabsskat		0	2.541
Anden gæld		451.377	242.666
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.306.999</u>	<u>1.081.734</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.878.783</u>	<u>16.762.226</u>
Passiver i alt		<u>32.826.241</u>	<u>33.243.785</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

1	Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendomme
	Kostpris primo	16.104.657
	Årets tilgang	106.873
	Kostpris ultimo	16.211.531
	Værdiregulering primo	16.385.564
	Værdiregulering ultimo	16.385.564
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	32.597.095

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved markedsværdivurderingen pr. 31/12 2015 er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,95% - 7,95%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,45%.

Ejendomme består både af erhvervslejemål og boliglejemål.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
Afkastprocent	6,95%	7,45%	7,95%
Dagsværdi	34.942.209	32.597.095	30.546.963
Ændring i dagsværdi	2.345.114	0	- 2.050.132

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	216.000	1.425.000	9.948.519	11.589.519
	Årets resultat	0	1.425.000	993.838	2.418.838
	Årets udbytte	0	-1.425.000	0	-1.425.000
	Egenkapital ultimo	216.000	1.425.000	10.942.357	12.583.357

Selskabskapitalen udgør 216.000 kr. fordelt i anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

NOTER

3	Gæld til kreditinstitutter	2015	2014
	Realkreditinstitutter	8.234.000	8.234.000
	Realkreditinstitutter	6.120.000	6.120.000
	Kursregulering	217.784	1.326.492
	Gæld til kreditinstitutter i alt	14.571.784	15.680.492

Af den langfristede gæld forfalder kr. 14.571.784 til betaling efter mere end 5 år

4 Usikkerheder ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene. Afkastkravene for 2015 udgør gennemsnitligt 7,45%.

Selskabets investeringsejendommene er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til noten for "investeringsejendomme" for en følsomhedsanalyse af usikkerheder ved opgørelse af dagsværdien.

NOTER

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve udgør kr. 14.571.784.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 32.597.095.