



Tlf: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

WENBOVEJ A/S
ÅRSRAPPORT
2012

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. maj 2013**

Birger Trier Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Wenbovej A/S Ålborgvej 576 9760 Vrå
	CVR-nr.: 29 39 76 00 Stiftet: 26. januar 2006 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Birger Trier Larsen, formand Lindhardt Jensen Søren Gyldenberg Pedersen
Direktion	Søren Gyldenberg Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Østergade 8 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Wenbovej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 29. maj 2013

Direktion

Søren Gyldenberg Pedersen

Bestyrelse

Birger Trier Larsen
Formand

Lindhardt Jensen

Søren Gyldenberg Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Wenbovej A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Wenbovej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 vores revision 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Hjørring, den 29. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jann Mikkelsen
Statsautoriseret revisor

Morten Dodensig
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er projektudvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende. Fremdriften følger planen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Wenbovej A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

- Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter indre værdis metode.
- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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 fraga 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter vedrørende drift af grund og ejendomme til videresalg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar og indretning lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0%
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.232.854	3.572
Personaleomkostninger.....	1	-1.939.804	0
Andre driftsomkostninger.....		-239.446	-449
Af- og nedskrivninger.....		-36.565	0
DRIFTSRESULTAT		3.017.039	3.123
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-46.616	-3
Andre finansielle indtægter.....	2	378.501	541
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.984.997	-3.431
RESULTAT FØR SKAT		363.927	230
Skat af årets resultat.....	4	-105.080	-169
ÅRETS RESULTAT		258.847	61
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		258.847	61
I ALT		258.847	61

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		110.488	0
Indretning af lejede lokaler.....		54.901	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	165.389	0
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		19.392	66
Andre værdipapirer.....		4.000.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	4.019.392	4.066
ANLÆGSAKTIVER.....		4.184.781	4.066
Varer under fremstilling.....		29.847.313	55.500
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		9.690.230	6.940
Varebeholdninger.....		39.537.543	62.440
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		67.293	3.628
Igangværende arbejder for fremmed regning.....		400.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.661.939	25
Andre tilgodehavender.....		931.311	1.427
Tilgodehavender.....		6.060.543	5.080
Likvider.....		215.387	15.389
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		45.813.473	82.909
AKTIVER.....		49.998.254	86.975

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Virksomhedskapital.....		1.000.002	1.000
Overført overskud.....		5.984.232	5.725
EGENKAPITAL.....	7	6.984.234	6.725
Andre hensatte forpligtelser.....		1.500.000	900
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.500.000	900
Gæld til pengeinstitutter.....		39.895.543	74.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.074	3.500
Selskabsskat.....		105.080	167
Anden gæld.....		1.448.323	1.449
Kortfristede gældsforpligtelser.....		41.514.020	79.350
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		41.514.020	79.350
PASSIVER.....		49.998.254	86.975
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	1.770.416	0	
Pensioner.....	146.370	0	
Omkostninger til social sikring.....	8.245	0	
Andre personaleomkostninger.....	14.773	0	
	1.939.804	0	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	50.001	0	
Renteindtægter i øvrigt.....	328.500	541	
	378.501	541	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.984.997	3.431	
	2.984.997	3.431	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	105.080	169	
	105.080	169	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Tilgang.....	136.513	57.254	
Kostpris 31. december 2012.....	136.513	57.254	
Årets afskrivninger	26.025	2.353	
Afskrivninger 31. december 2012.....	26.025	2.353	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	110.488	54.901	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter- virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2012.....	80.000	4.000.000
Kostpris 31. december 2012.....	80.000	4.000.000
Opskrivninger 1. januar 2012.....	-13.992	0
Årets opskrivninger	-46.616	0
Opskrivninger 31. december 2012.....	-60.608	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	19.392	4.000.000

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Milestone Ejendomme ApS.....	19.392	-47	100
	19.392	-47	

Egenkapital

7

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	1.000.002	5.725.385	6.725.387
Forslag til årets resultatdisponering.....		258.847	258.847
Egenkapital 31. december 2012.....	1.000.002	5.984.232	6.984.234
			2012 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2012.....			1.000.000
Kapitalforhøjelse 24. februar 2012.....			2
Virksomhedskapital 31. december 2012.....			1.000.002
		2012 kr.	2011 tkr.
Virksomhedskapital			
Virksomhedskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.000.002		500
B-aktier, 0 stk. a nom. 0 kr.....	0		500
	1.000.002		1.000

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Ingen.	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der givet pant nom. 25.500 tkr., 19.000 tkr., 15.000 tkr. og 6.500 tkr. i grunde og bygninger til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 39.538 tkr.	9
Herudover er finansielle anlægsaktiver og likvide beholdninger med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012 på 4.235 tkr. stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.	
Ejerforhold Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen: SP Holding ApS Østergade 46 3 2 9800 hjørring Sobico ApS Aggersborgvej 58 9670 løgstør NS Teknik Holding ApS Hyrdehøjvej 18 9550 Mariager	10