



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
ÅLBORGVEJ 576, 9760 VRÅ
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. juni 2016

Torben Stegenborg Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
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	Torben Stegenborg Andersen, 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 7 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 17. juni 2016

Direktion

Søren Gyldenberg Pedersen

Bestyrelse

Torben Stegenborg Andersen
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 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 11 "Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf det fremgår, at ledelsen forventer, at den nødvendige driftsfinansiering til det kommende år stilles til rådighed af selskabets pengeinstitut.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 10 "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" samt ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af grundarealer og byggeretter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 17. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jann Mikkelsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er projektudvikling af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der knytter sig væsentlig usikkerhed til værdiansættelsen af grundarealer og byggeretter, som indgår i balancen med ca. 20 mio. kr. Det er ikke p.t. muligt at udøve et mere konkret skøn af værdien, idet bl.a. hastigheden, hvormed et salg skal gennemføres samt mulighederne for at udvikle arealerne forventes at have en væsentlig indvirkning på værdiansættelsen. Det vurderes dog, at der kan være tale om væsentlige udsving i forhold til de bogførte værdier.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, isoleret set, er utilfredsstillende. Selskabet har brugt mange ressourcer i regnskabsåret til at udvikle nye projekter. Selskabets projekt "Svanen" er nu i gang, men indtægtsføres først, når projektet afleveres til køber i 2016. Herudover bearbejdes fortsat en række mindre projekter.

Selskabet er i konstruktiv dialog med pengeinstitut omkring finansiering af aktiviteterne for det kommende år, og det forventes, at den nødvendige driftsfinansiering vil blive stillet til rådighed for selskabet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der henvises til afsnittet ovenfor.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Wenbovej A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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.

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.

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.

Personaleomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt 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%

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.

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien 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.

Nettorealisationsværdien 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Tilgodehavender**

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

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.

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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOTAB.....		-677.259	573
Personaleomkostninger.....	1	-1.919.611	-1.933
Andre driftsomkostninger.....		-81.343	267
Af- og nedskrivninger.....		-5.573	-17
DRIFTSRESULTAT.....		-2.683.786	-1.110
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver.....		-262.000	318
Andre finansielle indtægter.....	2	0	216
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.873.379	-1.485
RESULTAT FØR SKAT.....		-4.819.165	-2.061
Skat af årets resultat.....	4	-523.475	500
ÅRETS RESULTAT.....		-5.342.640	-1.561
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-5.342.640	-1.561
I ALT.....		-5.342.640	-1.561

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		10.680	16
Indretning af lejede lokaler.....		0	32
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.680	48
Andre værdipapirer.....		3.420.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver.....	6	3.420.000	4.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.430.680	4.048
Varer under fremstilling.....		48.356.473	29.482
Varebeholdninger.....		48.356.473	29.482
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		40.946	15
Udsudte skatteaktiver.....		0	522
Andre tilgodehavender.....		1.774.810	153
Tilgodehavender.....		1.815.756	690
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		50.172.229	30.172
AKTIVER.....		53.602.909	34.220

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Virksomhedskapital.....		1.000.002	1.000
Overført overskud.....		-939.395	4.403
EGENKAPITAL.....	7	60.607	5.403
Andre hensatte forpligtelser.....		426.091	433
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		426.091	433
Gæld til pengeinstitutter.....		52.683.633	27.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		246.266	199
Anden gæld.....		186.312	203
Kortfristede gældsforpligtelser.....		53.116.211	28.384
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		53.116.211	28.384
PASSIVER.....		53.602.909	34.220
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	11		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	1.607.320	1.768	
Pensioner.....	269.398	156	
Omkostninger til social sikring.....	6.447	7	
Andre personaleomkostninger.....	36.446	2	
	1.919.611	1.933	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	216	
	0	216	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.873.379	1.485	
	1.873.379	1.485	
Skat af årets resultat			4
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.475	0	
Regulering af udskudt skat.....	522.000	-500	
	523.475	-500	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2015.....	27.863	57.254	
Afgang.....	0	-57.254	
Kostpris 31. december 2015.....	27.863	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	11.610	25.255	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-25.255	
Årets afskrivninger	5.573	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	17.183	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	10.680	0	

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	6

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2015.....	4.000.000
Kostpris 31. december 2015.....	4.000.000
Årets opskrivninger	-580.000
Opskrivninger 31. december 2015.....	-580.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	3.420.000

Egenkapital

7

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.000.002	4.403.245	5.403.247
Forslag til årets resultatdisponering.....		-5.342.640	-5.342.640
Egenkapital 31. december 2015.....	1.000.002	-939.395	60.607
Virksomhedskapital 1. januar 2015.....			1.000.002
Virksomhedskapital 31. december 2015.....			1.000.002
		2015	2014
		kr.	tkr.
Virksomhedskapital			
Virksomhedskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.000.002		1.000
	1.000.002		1.000

Eventualposter mv.

8

Selskabet har indgået lejekontrakt med opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Selskabet har indgået en leasingkontrakt med restløbetid på 10 måneder og en samlet forpligtelse på 125 tkr, samt en leasingkontrakt med en restløbetid på 41 måneder og en samlet forpligtelse på 40 tkr.

Selskabet har indgået betinget købsaftale om køb af fast ejendom til en pris af 10 mio. kr.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der givet pant nom. 17.010 tkr., 19.500 tkr., 15.000 tkr. og 6.500 tkr. i grunde og bygninger til videresalg.

Finansielle anlægsaktiver med bogført værdi på 4.000 tkr. stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

Der er til sikkerhed for gæld til pengeinstitut givet transport i handelsgarantier på i alt 19.130 tkr. vedrørende salg af grunde og bygninger.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Der knytter sig væsentlig usikkerhed til værdiansættelsen af grundarealer og byggeretter, som indgår i balancen med ca. 20 mio. kr. Det er ikke p.t. muligt at udøve et mere konkret skøn af værdien, idet bl.a. hastigheden, hvormed et salg skal gennemføres samt mulighederne for at udvikle arealerne forventes at have en væsentlig indvirkning på værdiansættelsen. Det vurderes dog, at der kan være tale om væsentlige udsving i forhold til de bogførte værdier.

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

11

Selskabet er i konstruktiv dialog med pengeinstitut omkring finansiering af aktiviteterne for det kommende år, og det forventes, at den nødvendige driftsfinansiering vil blive stillet til rådighed for selskabet.