

WEU ApS

Årsrapport
1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/11/2013

Per Wissendorf
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	WEU ApS Clausholmvej 21 8960 Randers SØ
	CVR-nr: 31184231 Regnskabsår: 01/07/2012 - 30/06/2013
Bankforbindelse	Sydbank A/S Store Torv 12 8100 Århus C
Revisor	RISSKOV REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov CVR-nr: 31574994

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for WEU 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 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 31/10/2013

Direktion

Per Wissendorff Jensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2013/14 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i WEU ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for WEU ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 handlinger 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Risskov, 31/10/2013

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet hovedaktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning af beboelseslejlighed (investeringsejendom).

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2012/13 er vurderet af direktionen, på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Selskabets investeringsejendom er anskaffet pr. 1. april 2010. Kostprisen anses efter ledelsens opfattelse fortsat for retvisende for investeringsejendommens dagsværdi pr. balancedagen baseret på det i markedet forventede rentabilitetsniveau. Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 30. juni 2013 således værdiansat til kr. 462.733 mod kr. 436.500 pr. 30. juni 2012 svarende til et afkastkrav på 5,70% af driftsresultatet (2011/12: 6,04%).

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommen.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets ejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at ejendommens dagsværdi falder med kr. 19.448, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommens dagsværdi stiger med kr. 21.233.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af større vedligeholdelsesomkostninger vedrørende lejligheden, hvilket bl.a. skyldes at beboelseslejligheden har stået tom i en periode i regnskabsåret 2011/12.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af årets nettoomsætning fra salg af konsulentytelser og udlejning af ejendommen med fradrag af direkte samt andre eksterne omkostninger. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Direkte og eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, renovation, fællesomkostninger, forsikring, reparation og vedligeholdelse, administration mv.

Værdireguleringer på investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendom og gæld omfatter årets op- og nedskrivninger samt tilbageførsel af tidligere års opskrivninger på solgte investeringsejendomme samt regulering af gæld til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K-K Holding ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige

indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

Balance

Investeringsejendomme

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model jf. i øvrigt afsnittet om måling af investeringsejendommen til dagsværdi i ledelsesberetningen. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand. I år 2012/13 er der ikke anvendt en uafhængig vurderingsmand ved vurdering af dagsværdien.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under ”Avance ved køb og salg af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse i balancen.

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 efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser der knytter sig til investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er det beløb, hvormed en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem uafhængige parter.

Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt til salgsværdien for forpligtelsen på et velfungerende marked eller salgsværdien for forpligtelsens enkelte bestanddele. Såfremt en sådan salgsværdi ikke findes, fastsættes dagsværdien til kapitalværdi beregnet ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og teknikker.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttoresultat		-269	-1.670
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-8.152	-5.890
Andre finansielle omkostninger		-12	-12
Ordinært resultat før skat		-8.433	-7.572
Skat af årets resultat	1	1.628	1.893
Årets resultat		-6.805	-5.679
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.805	-5.679
I alt		-6.805	-5.679

Balance 30. juni 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger		462.733	436.500
Materielle anlægsaktiver i alt	2	462.733	436.500
Anlægsaktiver i alt		462.733	436.500
Udskudte skatteaktiver		3.521	1.893
Tilgodehavender i alt		3.521	1.893
Likvide beholdninger		25.696	5.568
Omsætningsaktiver i alt		29.217	7.461
AKTIVER I ALT		491.950	443.961

Balance 30. juni 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-11.533	-4.728
Egenkapital i alt	3	113.467	120.272
Gæld til tilknyttede virksomheder		243.799	263.423
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	243.799	263.423
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.120	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		88.139	51.866
Skyldig selskabsskat		0	900
Anden gæld		7.500	7.500
Deposita		20.925	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		134.684	60.266
Gældsforpligtelser i alt		378.483	323.689
PASSIVER I ALT		491.950	443.961

Noter

1. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-1.628	-1.893
	-1.628	-1.893

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Kostpris primo	436.500	436.500
Tilgang	26.233	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	462.733	436.500
Reguleringer primo	0	0
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	462.733	436.500

3. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	-4.728	120.272
Årets resultat		-6.805	-6.805
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital ultimo	125.000	-11.533	113.467

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har i de foregående 4 regnskabsår været hverken kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gældsbrief moderselskab	263.423	19.624	243.799	162.898
	263.423	19.624	243.799	162.898

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er anskaffet pr. 1. april 2010.

Kostprisen anses efter ledelsens opfattelse forsæt for retvisende udtryk for investeringsejendommens dagsværdi pr. balancedagen baseret på det i markedet forventede rentabilitetsniveau. Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 30. juni 2013 således værdiansat til kr. 462.733 mod kr. 436.500 pr. 30. juni 2012 svarende til et afkastkrav på 5,70% af driftsresultatet (2011/12: 6,04%).

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommen.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets ejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at ejendommens dagsværdi falder med kr. 19.448, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommens dagsværdi stiger med kr. 21.233.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for "K-K Holding ApS", der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

K-K Holding ApS, Randers

Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

K-K Holding ApS, Randers

Øvrige nærtstående parter

Per Wissendorff Jensen, Randers - direktør

Jr. Byg ApS, Randers - søsterselskab