

WEU ApS

Årsrapport
1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/09/2014

Per Wissendorff

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	WEU ApS Clausholmvej 21 8960 Randers SØ
	CVR-nr: 31184231 Regnskabsår: 01/07/2013 - 30/06/2014
Bankforbindelse	Sydbank A/S Store Torv 12 8100 Århus C
Revisor	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov CVR-nr: 31574994

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 22/09/2014

Direktion

Per Wissendorff Jensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2014/15 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse WEU ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for WEU ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, 22/09/2014

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

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 2013/14 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 2014 således værdiansat til kr. 462.733 mod kr. 462.733 pr. 30. juni 2013 svarende til et afkastkrav på 6,38% af driftsresultatet (2012/13: 5,70%).

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. 17.438, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommens dagsværdi stiger med kr. 18.860.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, renovation, fællesomkostninger, forsikring, reparation og vedligeholdelse mv. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ledelsen har med henvisning til årsregnskabslovens §32 valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger til én post benævnt "Bruttoresultat". Forudsætningerne herfor anses for opfyldt.

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 2013/14 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 investeringsejendommenes 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 acontoskatte.

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 2013 - 30. jun 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttoresultat		33.358	-269
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1	0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-7.367	-8.152
Andre finansielle omkostninger		0	-12
Ordinært resultat før skat		25.991	-8.433
Skat af årets resultat	2	-5.967	1.628
Årets resultat		20.024	-6.805
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		20.024	-6.805
I alt		20.024	-6.805

Balance 30. juni 2014

Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Investeringsejendomme		462.733	462.733
Materielle anlægsaktiver i alt	3	462.733	462.733
Anlægsaktiver i alt		462.733	462.733
Udskudte skatteaktiver		0	3.521
Tilgodehavender i alt		0	3.521
Likvide beholdninger		5.537	25.696
Omsætningsaktiver i alt		5.537	29.217
AKTIVER I ALT		468.270	491.950

Balance 30. juni 2014

Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		8.491	-11.533
Egenkapital i alt	4	133.491	113.467
Gæld til tilknyttede virksomheder		223.779	243.799
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	223.779	243.799
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.870	18.120
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		81.971	88.139
Anden gæld		9.809	7.500
Deposita		10.350	20.925
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		111.000	134.684
Gældsforpligtelser i alt		334.779	378.483
PASSIVER I ALT		468.270	491.950

Noter

1. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
Værdireguleringer på investeringsejendom	0	0
Regulering på langfristet gæld til dagsværdi	0	0
	0	0

2. Skat af årets resultat

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
Aktuel skat	2.482	0
Ændring af udskudt skat	3.485	-1.628
	5.967	-1.628

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
Kostpris primo	462.733	436.500
Tilgang	0	26.233
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	462.733	462.733
Reguleringer primo	0	0
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	462.733	462.733

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	-11.533	113.467
Årets resultat		20.024	20.024
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital ultimo	125.000	8.491	133.491

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gældsbrief moderselskab	243.799	20.020	223.779	139.585
	243.799	20.020	223.779	139.585

6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er anskaffet pr. 1. april 2010.

Kostprisen anses efter ledelsens opfattelse forsat for retvisende udtryk for investeringsejendommens dagsværdi pr. balancedagen baseret på det i markedet forventede rentabilitetsniveau. Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 30. juni 2014 således værdiansat til kr. 462.733 mod kr. 462.733 pr. 30. juni 2013 svarende til et afkastkrav på 6,38% af driftsresultatet (2012/13: 5,70%).

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. 17.438, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommens dagsværdi stiger med kr. 18.860.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

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.

8. 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

Jr. Byg ApS, Randers