

Wika Invest ApS
Danmarksvej 18, 8660 Skanderborg

Årsrapport for
2016/17

CVR-nr. 10 78 08 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. oktober 2017.

Annie Andreassen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juni 2016 - 31. maj 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Wika Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 25. oktober 2017

Direktion

Annie Andreassen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Wika Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wika Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 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, den 25. oktober 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wika Invest ApS
Danmarksvej 18
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 10 78 08 88
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

Direktion

Annie Andreassen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Wika Group A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 310.344 mod 508.449 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 268.263 mod 169.495 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wika Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover medtages enkelte tilpasninger for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Wika Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	310.344	508.449
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-245.552	-245.552
Driftsresultat	64.792	262.897
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	208.310	191.408
Andre finansielle indtægter	240.343	190.094
1 Øvrige finansielle omkostninger	-100.268	-357.842
Resultat før skat	413.177	286.557
Skat af årets resultat	-144.914	-117.062
Årets resultat	268.263	169.495
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	268.263	169.495
Disponeret i alt	268.263	169.495

Balance 31. maj

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	5.156.581	5.402.133
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.156.581</u>	<u>5.402.133</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.156.581</u>	<u>5.402.133</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.246.522	5.067.900
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>9.342</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.246.522</u>	<u>5.077.242</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.232.322</u>	<u>3.014.340</u>
Værdipapirer i alt	<u>3.232.322</u>	<u>3.014.340</u>
Likvide beholdninger	<u>95.847</u>	<u>69.534</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.574.691</u>	<u>8.161.116</u>
Aktiver i alt	<u>13.731.272</u>	<u>13.563.249</u>

Balance 31. maj

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	200.000	200.000
4	Reserve for opskrivninger	5.156.581	5.647.685
5	Overført resultat	3.999.607	3.240.240
	Egenkapital i alt	<u>9.356.188</u>	<u>9.087.925</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	901.014	901.014
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>901.014</u>	<u>901.014</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.169.538	1.442.266
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.169.538</u>	<u>1.442.266</u>
6	Gældsforpligtelser	275.000	250.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.788.883	1.510.657
	Selskabsskat	209.389	289.085
	Anden gæld	<u>31.260</u>	<u>82.302</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.304.532</u>	<u>2.132.044</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.474.070</u>	<u>3.574.310</u>
	 Passiver i alt	 <u>13.731.272</u>	 <u>13.563.249</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	65.029	55.367
Andre finansielle omkostninger	35.239	302.475
	<u>100.268</u>	<u>357.842</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	6.306.805	6.306.805
Kostpris ultimo	<u>6.306.805</u>	<u>6.306.805</u>
Opskrivninger primo	5.402.133	5.647.685
Årets opskrivning	-245.552	-245.552
Opskrivninger ultimo	<u>5.156.581</u>	<u>5.402.133</u>
Af- og nedskrivninger primo	-6.306.805	-6.306.805
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-6.306.805</u>	<u>-6.306.805</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.156.581</u>	<u>5.402.133</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	5.647.685	5.647.685
Årets opskrivning	-491.104	0
	<u>5.156.581</u>	<u>5.647.685</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	3.240.240	3.070.744
Årets overførte overskud eller underskud	759.367	169.496
	<u>3.999.607</u>	<u>3.240.240</u>

Noter

			<u>31/5 2017</u>	<u>31/5 2016</u>
6. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/5 2017	Gæld i alt 31/5 2016
Gæld til realkreditinstitutter	<u>275.000</u>	<u>0</u>	<u>1.444.538</u>	<u>1.692.266</u>
	<u>275.000</u>	<u>0</u>	<u>1.444.538</u>	<u>1.692.266</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 1.444.538, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2017 udgør kr. 5.156.581.

Værdipapirbeholdningen er stillet til sikkerhed for moderselskabets bankmellemværende.

**8. Eventualposter
Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Wika Holding ApS, CVR-nr. 28292449 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.