

**Wika Invest ApS**  
**Danmarksvej 18, 8660 Skanderborg**

---

**Årsrapport for**  
**2015/16**

---

**CVR-nr. 10 78 08 88**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2016..

---

Annie Andreassen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juni 2015 - 31. maj 2016**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 31. oktober 2016

### **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 2015 - 31. maj 2016 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 31. oktober 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

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 Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

**Modervirksomhed**

Wika Group A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Wika Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

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 materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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).

### **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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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:

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.

### Tilgodehavender

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

### 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 - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>508.449</b>	<b>508.108</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-245.552	-245.552
<b>Driftsresultat</b>	<b>262.897</b>	<b>262.556</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	191.408	175.688
Andre finansielle indtægter	190.094	380.756
1 Øvrige finansielle omkostninger	-357.842	-92.260
<b>Resultat før skat</b>	<b>286.557</b>	<b>726.740</b>
2 Skat af årets resultat	-117.062	216.380
<b>Årets resultat</b>	<b>169.495</b>	<b>943.120</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	169.495	943.120
<b>Disponeret i alt</b>	<b>169.495</b>	<b>943.120</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Grunde og bygninger		5.402.133	5.647.685
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.402.133</u>	<u>5.647.685</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.402.133</u></b>	<b><u>5.647.685</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.067.900	4.616.146
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.342</u>	<u>9.342</u>
Tilgodehavender i alt		<u>5.077.242</u>	<u>4.625.488</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>3.014.340</u>	<u>3.148.469</u>
Værdipapirer i alt		<u>3.014.340</u>	<u>3.148.469</u>
Likvide beholdninger		<u>69.534</u>	<u>94.113</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.161.116</u></b>	<b><u>7.868.070</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>13.563.249</u></b>	<b><u>13.515.755</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Reserve for opskrivninger	5.647.685	5.647.685
6	Overført resultat	3.240.240	3.070.744
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.087.925</u></b>	<b><u>8.918.429</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	901.014	901.014
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>901.014</u></b>	<b><u>901.014</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.442.266	1.693.972
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.442.266</u>	<u>1.693.972</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	245.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.510.657	1.300.776
	Selskabsskat	289.085	367.712
	Anden gæld	<u>82.302</u>	<u>88.852</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.132.044</u>	<u>2.002.340</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.574.310</u></b>	<b><u>3.696.312</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.563.249</u></b>	<b><u>13.515.755</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	55.367	45.964
Andre renteomkostninger	302.475	46.296
	<b><u>357.842</u></b>	<b><u>92.260</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	117.062	228.467
Årets regulering af udskudt skat	0	-444.847
	<b><u>117.062</u></b>	<b><u>-216.380</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		6.306.805
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>6.306.805</u></b>
Opskrivninger primo		5.647.685
Årets opskrivninger		-245.552
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>5.402.133</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		6.306.805
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>6.306.805</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>5.402.133</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/5 2016</u>	<u>31/5 2015</u>		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger primo	5.647.685	4.418.806		
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>1.228.879</u>		
	<b><u>5.647.685</u></b>	<b><u>5.647.685</u></b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	3.070.744	3.356.503		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>169.496</u>	<u>-285.759</u>		
	<b><u>3.240.240</u></b>	<b><u>3.070.744</u></b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/5 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/5 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>250.000</u>	<u>385.000</u>	<u>1.692.266</u>	<u>1.938.972</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>385.000</u></b>	<b><u>1.692.266</u></b>	<b><u>1.938.972</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger ved pantebrev nom. kr. 4.115.000.

Værdipapirbeholdningen er stillet til sikkerhed for moderselskabets bankmellemværende.

## Noter

---

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.