

---

# ***Wagn Invest, VS ApS***

Vimmelskaftet 41, F, 1161 København K

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 26 48 67 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/01 2016

Søren Holck-Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Wagn Invest, VS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2016

### **Direktion**

Henrik Wagn Kisselhegn Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Wagn Invest, VS ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wagn Invest, VS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28. januar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Anne Elmelund Sørensen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Wagn Invest, VS ApS  
Vimmelskftet 41, F  
1161 København K

CVR-nr.: 26 48 67 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Henrik Wagn Kisselhegn Petersen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Wagn Invest, VS ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, administrere og udleje erhvervslokaler beliggende Vimmelskiftet 41F, 1161 København K.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 758.272, heraf værdireguleringer på DKK 900.000, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 5.646.833.

## Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom henvises der til omtale i note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>44.910</b>	<b>41.788</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	900.000	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>944.910</b>	<b>41.788</b>
Finansielle indtægter	3	17.145	1.166
Finansielle omkostninger	4	-1.327	-1.064
<b>Resultat før skat</b>		<b>960.728</b>	<b>41.890</b>
Skat af årets resultat	5	-202.456	-10.511
<b>Årets resultat</b>		<b>758.272</b>	<b>31.379</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		758.272	31.379
		<b>758.272</b>	<b>31.379</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		3.900.000	3.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>3.900.000</b>	<b>3.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.900.000</b>	<b>3.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53.318	9.539
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.084.671	100
Andre tilgodehavender		1.500	1.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.139.489</b>	<b>11.139</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>240.532</b>	<b>137.365</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.380.021</b>	<b>148.504</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.280.021</b>	<b>3.148.504</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		235.000	135.000
Reserve for opskrivninger		0	755.293
Overført resultat		5.411.833	998.268
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>5.646.833</b>	<b>1.888.561</b>
Hensættelse til udskudt skat		413.798	225.607
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>413.798</b>	<b>225.607</b>
Anden gæld		63.000	115.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>63.000</b>	<b>115.500</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		42.654	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		79.773	892.556
Selskabsskat		14.265	10.994
Anden gæld		19.698	15.286
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>156.390</b>	<b>918.836</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>219.390</b>	<b>1.034.336</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.280.021</b>	<b>3.148.504</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Wagn Invest, VS ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	900.000	0
	<b>900.000</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	17.024	0
Andre finansielle indtægter	121	1.166
	<b>17.145</b>	<b>1.166</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.274	0
Andre finansielle omkostninger	53	1.064
	<b>1.327</b>	<b>1.064</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	14.265	10.511
Årets udskudte skat	188.191	0
	<b>202.456</b>	<b>10.511</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>2.019.100</u>
Kostpris 31. december	<u>2.019.100</u>
Værdireguleringer 1. januar	980.900
Årets værdireguleringer	<u>900.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>1.880.900</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.900.000</u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt en individuel fastsat kvadratmeterpris på kr. 25.000

Ændringer i skøn over kvadratmeterpris for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	10,0 % DKK	Basis DKK	-10,0 % DKK
Kvadratmeterpris	<u>27.500,0</u>	<u>25.000,0</u>	<u>22.500,0</u>
Dagsværdi	<u>4.290.000</u>	<u>3.900.000</u>	<u>3.510.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>390.000</u>	<u>0</u>	<u>-390.000</u>

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	135.000	755.293	998.268	1.888.561
Kontant kapitalforhøjelse	100.000	0	2.900.000	3.000.000
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-755.293	755.293	0
Årets resultat	0	0	758.272	758.272
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>235.000</b>	<b>0</b>	<b>5.411.833</b>	<b>5.646.833</b>

Selskabskapitalen består af 235 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014
	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	135.000	135.000
Kapitalforhøjelse	100.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>235.000</b>	<b>135.000</b>

### 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforening:

Til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Vimmelskiftet 39-41 er der tinglyst ejerpantebrev DKK	40.000	40.000
--	--------	--------

#### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Wagn Invest, VS ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger, herunder omkostninger til konsulenter, kontorholdsomkostninger mv..

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor dagsværdien fastsættes på grundlag af vurdering foretaget af uafhængig ejendomsmægler samt oplysninger om generel udvikling i markedsværdier (pr. m<sup>2</sup>).

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.