

---

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

Lyngbyvej 20, 2100 København Ø

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 26 48 67 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/2 2018

Søren Holck-Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
-------------------	---

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
--	---

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
--	---

Balance 31. december	7
----------------------	---

Egenkapitalopgørelse	9
----------------------	---

Noter til årsregnskabet	10
-------------------------	----

# **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2018

## **Direktion**

Henrik Wagn Kisselhegn Petersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Wagn Invest, VS ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wagn Invest, VS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 14. februar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Anne Elmelund Sørensen

statsautoriseret revisor

mne34115

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Wagn Invest, VS ApS

Lyngbyvej 20

2100 København Ø

CVR-nr.: 26 48 67 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Henrik Wagn Kisselhegn Petersen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Milnersvej 43

3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Wagn Invest, VS ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets ejendomme er ændret fra dagsværdi til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for omtale heraf.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 33.595, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 4.073.683.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>66.844</b>	<b>65.500</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-32.102	-20.191
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>34.742</b>	<b>45.309</b>
Finansielle indtægter	1	25.601	56.310
Finansielle omkostninger	2	-17.288	-3.020
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.055</b>	<b>98.599</b>
Skat af årets resultat	3	-9.460	-21.694
<b>Årets resultat</b>		<b>33.595</b>	<b>76.905</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	33.595	76.905
	<b>33.595</b>	<b>76.905</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		4.830.982	1.721.283
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	1.183.760
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>4.830.982</b>	<b>2.905.043</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.830.982</b>	<b>2.905.043</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		79.175	53.920
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		389.165	1.257.950
Andre tilgodehavender		1.500	1.500
Udskudt skatteaktiv		72.582	65.520
<b>Tilgodehavender</b>		<b>542.422</b>	<b>1.378.890</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>264.915</b>	<b>93.007</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>807.337</b>	<b>1.471.897</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.638.319</b>	<b>4.376.940</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		235.000	235.000
Overført resultat		3.838.683	3.805.088
<b>Egenkapital</b>		<b>4.073.683</b>	<b>4.040.088</b>
Deposita		208.050	63.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>208.050</b>	<b>63.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.227.604	185.021
Selskabsskat		16.522	26.136
Anden gæld		45.416	19.559
Periodeafgrænsningsposter		67.044	43.136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.356.586</b>	<b>273.852</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.564.636</b>	<b>336.852</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.638.319</b>	<b>4.376.940</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	235.000	5.504.487	5.739.487
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-1.699.399	-1.699.399
Korrigeret egenkapital 1. januar	235.000	3.805.088	4.040.088
Årets resultat	0	33.595	33.595
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>235.000</b>	<b>3.838.683</b>	<b>4.073.683</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	25.596	56.310
Andre finansielle indtægter	5	0
	<b>25.601</b>	<b>56.310</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	17.229	2.992
Andre finansielle omkostninger	59	28
	<b>17.288</b>	<b>3.020</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	16.522	26.136
Årets udskudte skat	-7.062	-4.442
	<b>9.460</b>	<b>21.694</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		3.202.860
Tilgang i årets løb		1.958.041
Kostpris 31. december		5.160.901
Ned- og afskrivninger 1. januar		297.817
Årets afskrivninger		32.102
Ned- og afskrivninger 31. december		329.919
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>4.830.982</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	208.050	63.000
Langfristet del	208.050	63.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>208.050</b>	<b>63.000</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforening:

Til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Vimmelskftet 39-41 er der tinglyst ejerpantebrev DKK	40.000	40.000
Til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Gasværksvej 2, 3.tv er der tinglyst ejerpantebrev DKK	16.000	0
Til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Usserød Kongevej 35C. 2.th er der tinglyst ejerpantebrev DKK	10.000	0

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Wagni ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wagn Invest, VS ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets ejendomme er ændret fra dagsværdi til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

Det er ledelsens vurdering, at dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter, idet selskabets formål med besiddelse af ejendomme, er at opnå afkast i form af lejeindtægter mv. Selskabet har således ikke til hensigt at købe og sælge ejendommene, men beholde dem i en lang årrække.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af ejendomme har medført, at grunde og bygninger pr. 31. december 2016 reduceres med DKK 2.178.717 og udskudt skatteaktiv forøges med DKK 479.318. Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 påvirkes således negativt med DKK 1.699.399. Årets resultat for 2016 påvirkes negativt med DKK 15.749 vedrørende afskrivninger på DKK -20.191 og regulering af udskudt skat på DKK 4.442.

Sammenligningstal er tilpasset.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle poster

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 - 75 år
-----------	------------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.