

**Wagn Invest, VS ApS
Strandvejen 100
2900 Hellerup**

CVR-nummer: 26486777

**Årsrapport
1. januar 2020 til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den 28. januar 2021

Søren Holck-Andersen, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Påtegninger

Ledespåtegning 5

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Wagn Invest, VS ApS
Strandvejen 100
2900 Hellerup

CVR-nr.: 26 48 67 77
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Henrik Wagn Kisselhegn Petersen

Revisor ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Blokken 90
3460 Birkerød

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af eje og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Året har været præget af den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden, som siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder. Selskabets aktivitet har ikke været væsentligt berørt af situationen endnu.

Der har ikke været yderligere enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Conora-virus og mutationer hænger fortsat og selvom en vaccine er udviklet og under udrulning i Danmark, blev restriktionerne i Danmark i januar 2021 strammet yderligere. Det er vanskeligt at forudsige, hvornår samfundet vender tilbage til "normal". Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og/eller myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, vil de samfundsøkonomiske konsekvenser blive meget markante. I et sådant scenarie vil selskabet sandsynligvis blive påvirket negativt.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Wagn Invest, VS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. januar 2021

Direktion

Henrik Wagn Kisselhegn Petersen

Til kapitalejerne i Wagn Invest, VS ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wagn Invest, VS ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Birkerød, den 28. januar 2021

ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind
statsautoriseret revisor
mne10900

GENERELT

Årsregnskabet for Wagn Invest, VS ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Brugstid

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE	762.870	698.777
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-41.403	-66.132
DRIFTSRESULTAT	721.467	632.645
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.538	1.742
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-41.902	-61.863
Andre finansielle omkostninger	-52.898	-66.904
RESULTAT FØR SKAT	643.205	505.620
Skat af årets resultat	-148.970	-110.555
ÅRETS RESULTAT	494.235	395.065
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	300.000
Overført resultat	94.235	95.065
DISPONERET I ALT	494.235	395.065

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger.....	6.055.057	9.347.961
Materielle anlægsaktiver.....	6.055.057	9.347.961
Deposita	2.380	2.380
Finansielle anlægsaktiver.....	2.380	2.380
ANLÆGSAKTIVER	6.057.437	9.350.341
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	75.481
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	295.422	90.830
Andre tilgodehavender	12.375	0
Udskudt skatteaktiv	93.342	89.674
Tilgodehavender.....	401.139	255.985
Likvide beholdninger	1.177.462	149.743
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.578.601	405.728
AKTIVER.....	7.636.038	9.756.069

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	235.000	235.000
Overført resultat	4.263.947	4.169.712
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	400.000	300.000
EGENKAPITAL	4.898.947	4.704.712
Prioritetsgæld	783.715	2.421.570
Deposita	203.729	368.459
Periodeafgrænsningsposter	2.000	1.610
Langfristede gældsforpligtelser	989.444	2.791.639
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	46.603	123.191
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.505.858	1.915.394
Selskabsskat	152.638	123.955
Anden gæld	42.548	36.793
Periodeafgrænsningsposter	0	60.385
Kortfristede gældsforpligtelser	1.747.647	2.259.718
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.737.091	5.051.357
PASSIVER	7.636.038	9.756.069

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

2020

2019

1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatten.

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for medlemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 925.000.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforening:

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

Til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Officershuset, er der tinglyst ejerpantebrev DKK 30.000

Til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Ræthingehus, er der tinglyst ejerpantebrev DKK 41.000

Til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Studiestrædet 12 & 12 A, er der tinglyst ejerpantebrev DKK 5.000
Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Wagn Kisselhegn Petersen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-951943189542

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-01-28 10:47:06Z

NEM ID 

Peter Begtrup Lind

Statsautoriseret revisor

På vegne af: ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpa...

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.xxx.xxx

2021-01-28 10:51:35Z

NEM ID 

Søren Holck-Andersen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-045105123813

IP: 185.154.xxx.xxx

2021-01-28 14:36:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SDUEK-PM4BO-KZGCF-UJTY3-XIUEM-1WHOX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>