

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

*Wissing Ejendomme ApS
Opalvænget 33
4780 Stege*

CVR-nr: 26 65 06 07

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

(19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *28/1* 2021



Dirigent

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Specifikationer.....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Wissing Ejendomme ApS
Opalvænget 33
4780 Stege

Telefon: 43 99 86 46

CVR-nr.: 26 65 06 07
Stiftet: 31. maj 2002
Kommune: Vordingborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Lars Wissing
Opalvænget 33
4780 Stege

Pengeinstitut Jyske Bank
Vesterbrogade 9
1780 København V

Revisor ReviVision
Godkendt Revisionsvirksomhed
Storegade 1
4780 Stege

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Wissing Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 27. januar 2021

Direktion



Lars Wissing

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Wissing Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wissing Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Stege, den 27. januar 2021

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713


Anders Frimann
Registreret revisor
mme3141

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Wissing Ejendomme 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne investeringsejendommenes driftsindtægter og investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Investeringssejendommenes driftsindtægter

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

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

REGNSKABSPRAKSIS

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser i henhold til lejelovgivningen. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

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 acontoskatter.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2020 TIL 31. DECEMBER 2020

	2020	2019 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.022.960	1.293
Administrationsomkostninger.....	77.158-	68-
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.175.000-	15.669
DRIFTSRESULTAT	229.198-	16.894
Andre finansielle indtægter.....	256.969	4
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	19.533-	20-
Andre finansielle omkostninger.....	427.241-	460-
RESULTAT FØR SKAT	419.003-	16.418
Skat af årets resultat.....	26.202	3.561-
ÅRETS RESULTAT	392.801-	12.857
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
Overført resultat.....	4.392.801-	12.857
DISPONERET I ALT	392.801-	12.857

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
2 Investeringsejendomme	38.825.000	47.249
Materielle anlægsaktiver	38.825.000	47.249
3 ANLÆGSAKTIVER	38.825.000	47.249
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.415	79
Selskabsskat	0	50
Andre tilgodehavender	1.200.967	1.059
Periodeafgrænsningsposter	25.858	26
Tilgodehavender	1.240.240	1.214
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.296.267	0
Værdipapirer og kapitalandele	4.296.267	0
Likvide beholdninger	918.372	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	6.454.879	1.214
AKTIVER	45.279.879	48.463

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Selskabskapital	150.000	150
Overført resultat.....	19.092.282	23.486
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
EGENKAPITAL.....	23.242.282	23.636
Hensættelse til udskudt skat.....	6.601.855	6.787
Andre hensatte forpligtelser.....	2.168.139	1.860
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	8.769.994	8.647
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.873.784	13.756
Deposita.....	807.069	1.036
4 Langfristede gældsforpligtelser	11.680.853	14.792
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	356.062	496
Kreditinstitutter.....	0	303
Gæld til tilknyttede virksomheder	423.645	517
Selskabsskat.....	159.038	0
Anden gæld.....	170.826	70
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	477.179	2
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.586.750	1.388
GÆLDSFORPLIGTELSER	13.267.603	16.180
PASSIVER	45.279.879	48.463
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Selskabskapital primo	150.000	150
Selskabskapital ultimo	150.000	150
Overført resultat, primo	23.485.083	10.629
Årets overførsel	4.392.801-	12.857
Overført resultat ultimo	19.092.282	23.486
Foreslået udbytte.....	4.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	4.000.000	0
EGENKAPITAL	23.242.282	23.636

SPECIFIKATIONER

	2020	2019 kr. 1000
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.		
		Investeringsejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum, primo		21.047.418
Afgang i årets løb		14.230.465-
		6.816.953
Kostpris primo 31. december 2020		6.816.953
Opskrivning, primo.....		26.202.582
Årets opskrivning		6.980.465
Afgang i årets løb		1.175.000-
		32.008.047
Opskrivning 31. december 2020		32.008.047
Materielle anlægsaktiver i alt		38.825.000

	2020	2019 kr. 1000
3 ANLÆGSAKTIVER		

Ved vurdering af dagsværdien for investeringsejendommene indgår følgende faktorer:

- Erhvervsejendommene er beliggende i Københavns-området.
- Afkastkrav er fastsat til 1,75% for ejendommen i Københavns-området.
- Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.
- Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet.
- Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	14.251.290	11.229.846	356.062	9.616.728
Deposita	1.036.452	807.069	0	0
	15.287.742	12.036.915	356.062	9.616.728

SPECIFIKATIONER

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stort kr. 11.863.660 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 38.825.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er der pantsat et ejerpantebrev på kr. 1.550.000 i ejendommen Griffenfeldsgade, 2200 København N.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2020 kr. 38.825.000.