

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 2019*

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/2 2020



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 2019

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Specifikationer.....	13

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 18. februar 2020

Direktion



Lars Wissing

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Vi har opstillet årsregnskabet for Wissing Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 18. februar 2020

ReviVision
Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 76893713

Anders Erimann
Registreret revisor
mne3141



REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Wissing Ejendomme ApS for 2019 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 investeringsejendommens driftsindtægter og investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendommens driftsindtægter

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

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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 finansiell 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 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.

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

REGNSKABSPRAKSIS

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. 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.

REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2019 TIL 31. DECEMBER 2019

	2019	2018 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	1.294.655	1.205
Administrationsomkostninger.....	69.145-	59-
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	15.669.626	0
DRIFTSRESULTAT	16.895.136	1.146
Andre finansielle indtægter.....	4.813	2
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	19.821-	20-
Andre finansielle omkostninger.....	461.655-	484-
RESULTAT FØR SKAT	16.418.473	644
Skat af årets resultat.....	3.561.900-	158-
ÅRETS RESULTAT	12.856.573	486
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	12.856.573	486
DISPONERET I ALT	12.856.573	486

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2019	2018 kr. 1000
Investeringsejendomme	47.250.000	31.542
Materielle anlægsaktiver	47.250.000	31.542
2 ANLÆGSAKTIVER	47.250.000	31.542
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.568	23
Selskabsskat	49.566	0
Andre tilgodehavender	1.058.786	922
Periodeafgrænsningsposter	25.655	25
Tilgodehavender	1.212.575	970
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.212.575	970
AKTIVER	48.462.575	32.512

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2019	2018 kr. 1000
Selskabskapital	150.000	150
Overført resultat.....	23.485.083	10.628
3 EGENKAPITAL.....	23.635.083	10.778
Hensættelse til udskudt skat.....	6.787.095	3.176
Andre hensatte forpligtelser.....	1.859.949	1.732
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	8.647.044	4.908
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.755.210	14.232
Deposita	1.036.452	995
4 Langfristede gældsforpligtelser	14.791.662	15.227
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	496.080	487
Kreditinstitutter.....	302.867	471
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	37
Gæld til tilknyttede virksomheder	516.678	493
Selskabsskat.....	0	4
Anden gæld.....	70.890	105
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.271	2
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.388.786	1.599
GÆLDSFORPLIGTELSER	16.180.448	16.826
PASSIVER	48.462.575	32.512
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

SPECIFIKATIONER

2019 2018
kr. 1000

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejningsvirksomhed samt dermed beslægtet virksomhed.

2 ANLÆGSAKTIVER

Ved vurdering af dagsværdien for investeringsejendommene indgår følgende faktorer:

- Erhvervsejendommene er beliggende i Københavns-området og i Fakse.
- Afkastkrav er fastsat til 1,75% for ejendommen i Københavns-området og 6,75% for ejendommen i Fakse.
- Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.
- Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet.
- Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	150.000	0	150.000
Overført resultat.....	10.628.510	12.856.573	23.485.083
	10.778.510	12.856.573	23.635.083

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	15.411.336	14.251.290	496.080	11.802.652
Deposita	994.742	1.036.452	0	0
	16.406.078	15.287.742	496.080	11.802.652

SPECIFIKATIONER

2019 2018
kr. 1000

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. 12.212.689 og kr. 2.711.836 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør henholdsvis kr. 40.000.000 og kr. 7.250.000.

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. 31.12.2019 kr. 40.000.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank er der pantsat et ejerpantebrev på kr. 1.000.000 i ejendommen Kirketorvet, 4640 Fakse.

Den bogførte værdi af ejendommen udgør pr. 31.12.2019 kr. 7.250.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på nom. kr. 25.000 samt kr. 15.000 i ejendommen Kirketorvet, 4640 Fakse. Ejerpantebrev er deponeret som sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Fakse Midtpunkt. Bogført værdi af ejendommen udgør kr. 7.250.000.