



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Wahl Erhverv A/S

Risbyholmvej 5 D

4622 Havdrup

(CVR-nr. 27 71 16 26)

Årsrapport for 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019

Lene Møller Wahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side**Selskabsoplysninger****2****Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors reviewerklæring

4**Ledelsesberetning**

Beretning

5**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

10

Balance

11

Noter

13

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Wahl Erhverv A/S Risbyholmvej 5 D 4622 Havdrup |
| | CVR-nr.: 27 71 16 26 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 |
| Bestyrelse | Niels Poul Wahl Lene Møller Wahl Joachim Wahl Magnus Wahl |
| Direktion | Lene Møller Wahl |

Ledelsespåtegning

3

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Wahl Erhverv A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

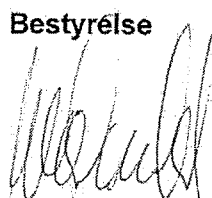
Havdrup, den 23. maj 2019.

Direktion

Lene Møller Wahl

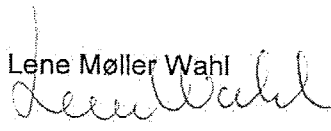


Bestyrelse



Niels Poul Wahl

Lene Møller Wahl



Joachim Wahl



Magnus Wahl

Den uafhængige revisors reviewerklæring

4

Til kapitalejerne i Wahl Erhverv A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Wahl Erhverv A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.


Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 23. maj 2019

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92


Tørben Schledermann Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10073

Ledelsesberetning

5

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve og drive faste ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommene måles til markedsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet principper og forudsætninger for målingen.

Ledelsen skal gøre opmærksom på, at målingen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed i såvel op- som nedadgående retning som følge af usikkerheden på ejendomsmarkedet.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på kr. 414.565. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende. Selskabets egenkapital er påvirket negativt af renteswap med tkr. 109. Beløbet er indregnet direkte på egenkapitalen, da afdækningen vedrører fremtidige betalingsstrømme.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er for året anvendt et afkastningskrav på 6%.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

6

GENERELT

Årsregnskabet for Wahl Erhverv A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3-9 år, restværdi 0-25 % af kostpris

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvedelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat, for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

| <u>Note</u> | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 371.491 | 1.223.608 |
| 1 Personaleomkostninger | -650.086 | -731.396 |
| Af- og nedskrivninger | -19.250 | -66.765 |
| Driftsresultat | -297.845 | 425.447 |
| Andre finansielle indtægter | 138.844 | 57.511 |
| Andre finansielle omkostninger | -390.852 | -455.278 |
| Resultat før skat | -549.853 | 27.680 |
| 2 Skat af årets resultat | 135.288 | -25.717 |
| ÅRETS RESULTAT | -414.565 | 1.963 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 108.000 | 105.800 |
| Overført resultat | -522.565 | -103.837 |
| Anvendelse i alt | -414.565 | 1.963 |

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

| <u>Note</u> | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| 3 Investeringsejendomme | 23.100.000 | 24.000.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 365.750 | 105.711 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 23.465.750 | 24.105.711 |
| Andre tilgodehavender | 2.987.469 | 2.929.126 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 2.987.469 | 2.929.126 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 26.453.219 | 27.034.837 |
| Likvide beholdninger | 1.551.466 | 1.628.619 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 1.551.466 | 1.628.619 |
| AKTIVER I ALT | 28.004.685 | 28.663.456 |

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

| <u>Note</u> | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 9.081.648 | 9.713.384 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 108.000 | 105.800 |
| EGENKAPITAL I ALT | 9.689.648 | 10.319.184 |
| Udskudt skat | 3.181.798 | 3.347.878 |
| HENSÆTTELSER I ALT | 3.181.798 | 3.347.878 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 10.109.142 | 10.206.248 |
| Anden gæld | 4.683.573 | 4.401.212 |
| 4 Langfristet gæld i alt | 14.792.715 | 14.607.460 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.204 | 20.278 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 43.000 | 43.000 |
| 5 Anden gæld | 280.320 | 325.656 |
| Kortfristet gæld i alt | 340.524 | 388.934 |
| GÆLD I ALT | 15.133.239 | 14.996.394 |
| PASSIVER I ALT | 28.004.685 | 28.663.456 |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således: | | |
| Gager og lønninger | 625.328 | 708.365 |
| Andre udgifter til social sikring | 24.758 | 23.031 |
| | <u>650.086</u> | <u>731.396</u> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | <u>2</u> | <u>2</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | -135.288 | 25.717 |
| | <u>-135.288</u> | <u>25.717</u> |

3 Investeringsejendomme**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

| | | |
|--|------------|------------|
| Dagsværdi af investeringsejendomme udgør | 23.100.000 | 24.000.000 |
| Afkastsats | 6,0% | 6,0% |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2018 er der anvendt et afkastkrav på 6%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | | |
|---|--------------|----------------|
| Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav: | Værdi | Ændring |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav | 5,5% | -0,50% |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi | 25.260.000 | 2.160.000 |
| Afkastkrav/Ændring i afkastkrav | 6,5% | 0,50% |
| Dagsværdi/Ændring i dagsværdi | 21.375.000 | -1.725.000 |

| <u>Note</u> | <u>2018</u> kr. | <u>2017</u> kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| 4 Langfristet gæld | | |
| Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år | <u>10.027.067</u> | <u>10.040.865</u> |
| 5 Anden gæld | | |
| Afløede finansielle instrumenter udgør kr. 3.971.519, udløb 2038. | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder: | | |
| Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt | <u>10.155.000</u> | |
| Regnskabsmæssig værdi af ejendom | <u>23.100.000</u> | |
| Der er tinglyst pantsætningsforbud på ejendommene overfor bankforbindelse. | | |
| Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder: | | |
| Likvide beholdninger | <u>138.506</u> | |