

---

# ***MW Invest ApS***

Kronprinsensgade 1, 2. tv., 1114 København K

## Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 28 50 92 27

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /1 2019

Martin Wheeler  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for MW Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. januar 2019

## Direktion

Martin Wheeler  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i MW Invest ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MW Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden til note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for usikkerhed knyttet til selskabets fortsatte drift. Usikkerheden kan henføres til om selskabet vil kunne tilvejebringe tilstrækkelig likviditet til at betale sine forpligtelser i takt med de forfalder. Det er ledelsens vurdering, at tilstrækkelig likviditet kan tilvejebringes til at gennemføre driften i 2018/19. Såfremt tilstrækkelig likviditet ikke kan tilvejebringes vil der være betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Forudsætningen for fortsat drift er af væsentlig betydning for værdiansættelse af selskabets ejendomme.

## 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 derud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

over 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.

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.

## Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2

### Skatte- og afgiftslovgivningen

Selskabet har i regnskabsåret fejlagtigt indberettet moms. Der er foretaget berigtigelse heraf efter statutstidspunktet.

Selskabet har i regnskabsåret udbetalt løn hvor indberetning ikke er foretaget rettidigt. jfr. kildeskatteloven. Afregning af A-skat er således ikke foretaget rettidigt.

Ledelsen kan ifalde ansvar for ovenstående forhold.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejere og ledelsesmedlemmer

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets kapitalejere og ledelsesmedlemmer, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Der er foretaget berigtigelse heraf efter statustidspunktet.

Holbæk, den 9. januar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Benny Lundgaard  
statsautoriseret revisor  
mne15270

Jette Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne18548

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

MW Invest ApS  
Kronprinsensgade 1, 2. tv.  
1114 København K

CVR-nr.: 28 50 92 27  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Martin Wheeler

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

**Pengeinstitut**

vestjysk BANK  
Torvet 4-5  
7620 Lemvig

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for MW Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, herunder udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 4.611.438, heraf andre driftsindtægter på DKK 2.986.067 og værdireguleringer på DKK 500.000, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 16.037.345.

Sidste år var årets resultat positivt påvirket af avance ved salg af ejendomme samt værdiregulering af ejendomme med i alt DKK 4.451.354.

## Kapitalberedskabet

Der henvises til omtalen i note 1 i årsregnskabet omkring usikkerhed vedrørende fortsat drift.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen i note 2 i årsregnskabet vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.338.295</b>	<b>4.584.579</b>
Andre driftsindtægter		2.986.067	1.464.305
Andre eksterne omkostninger		-1.646.897	-1.870.970
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>6.677.465</b>	<b>4.177.914</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		500.000	4.451.354
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>7.177.465</b>	<b>8.629.268</b>
Personaleomkostninger	3	-1.154.289	-605.962
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.023.176</b>	<b>8.023.306</b>
Finansielle indtægter		39.816	11.980
Finansielle omkostninger		-1.451.554	-1.587.545
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.611.438</b>	<b>6.447.741</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>4.611.438</b>	<b>6.447.741</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	4.611.438	6.447.741
	<b>4.611.438</b>	<b>6.447.741</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme	5	57.500.000	79.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>57.500.000</b>	<b>79.000.000</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	0	0
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>57.500.000</b>	<b>79.000.000</b>
<b>Varebeholdninger</b>	8	<b>22.000.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		202.317	193.737
Andre tilgodehavender		226.438	53.280
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	0	91.303
Udskudt skatteaktiv	10	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>428.755</b>	<b>338.320</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.471</b>	<b>466</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.431.226</b>	<b>338.786</b>
<b>Aktiver</b>		<b>79.931.226</b>	<b>79.338.786</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		15.912.345	11.300.907
<b>Egenkapital</b>		<b>16.037.345</b>	<b>11.425.907</b>
Gæld til realkreditinstitutter		47.388.994	50.177.124
Modtagne forudbetalinger fra kunder		706.272	705.041
Anden gæld		3.314.393	4.360.364
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>51.409.659</b>	<b>55.242.529</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	2.786.838	1.348.458
Kreditinstitutter		7.192.338	8.885.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195.000	195.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		815.413	930.413
Anden gæld	11	1.068.527	1.218.797
Periodeafgrænsningsposter		426.106	92.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.484.222</b>	<b>12.670.350</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>63.893.881</b>	<b>67.912.879</b>
<b>Passiver</b>		<b>79.931.226</b>	<b>79.338.786</b>
Usikkerhed ved fortsat drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	11.300.907	11.425.907
Årets resultat	0	4.611.438	4.611.438
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>15.912.345</b>	<b>16.037.345</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af at selskabet kan tilvejebringe yderligere likviditet i niveauet TDKK 350 i 2018/19. I den forbindelse har selskabet efter statutidspunktet indgået ny aftale med pengeinstitut vedrørende selskabets samlede kassekredit.

Det skal endvidere anføres, at tilknyttede virksomheder har givet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer for et samlet beløb på TDKK 815.

Såfremt der ikke afhændes en eller flere ejendomme i 2018/19 vil selskabet, som anført indledningsvis, have behov for tilførsel af yderligere likviditet. Det er ledelsens vurdering, at tilstrækkelig likviditet kan tilvejebringes til at gennemføre driften i 2018/19.

Såfremt selskabet som følge af nævnte usikkerhed mod forventning ikke kan fortsætte driften, er der betydelig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

MW Invest ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver. Der henvises til note 4 om forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdien.

## 3 Personaleomkostninger

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
Lønninger	1.141.494	586.825
Andre omkostninger til social sikring	4.181	3.058
Andre personaleomkostninger	8.614	16.079
	<u>1.154.289</u>	<u>605.962</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	198.460
Kostpris 30. juni	198.460
Ned- og afskrivninger 1. juli	198.460
Ned- og afskrivninger 30. juni	198.460
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>0</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	82.584.947
Overførsler i årets løb	-18.058.950
Kostpris 30. juni	64.525.997
Værdireguleringer 1. juli	-3.584.947
Årets værdireguleringer	500.000
Overførsler i årets løb	-3.941.050
Værdireguleringer 30. juni	-7.025.997
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>57.500.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

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

Dagsværdien for udlejningsejendomme, bolig, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	28.500.000	48.500.000
Stigning i markedsleje	1%	1%
Diskonteringsrente	5,0 % - 7,25 %	5,25% - 7,25%

Dagsværdien for udlejningsejendomme, erhverv, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	29.000.000	30.500.000
Stigning i markedsleje	1%	1%
Diskonteringsrente	8,25%	7,75%

## Noter til årsregnskabet

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	125.002	205.002
Afgang i årets løb	0	-80.000
Kostpris 30. juni	<u>125.002</u>	<u>125.002</u>
Værdireguleringer 1. juli	-125.002	-205.002
Årets afgang	0	80.000
Værdireguleringer 30. juni	<u>-125.002</u>	<u>-125.002</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Korsør Boliger ApS	København	DKK 125.000	100%	-649.220	76.908
Svendsgade ApS	København	DKK 125.000	100%	-367.177	-9.474
Fjordgade ApS	København	DKK 125.000	100%	-17.522	-26.914

## 7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele DKK
Kostpris 1. juli	<u>543.227</u>
Kostpris 30. juni	<u>543.227</u>
Nedskrivninger 1. juli	<u>543.227</u>
Nedskrivninger 30. juni	<u>543.227</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>0</u></b>



## Noter til årsregnskabet

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>8 Varebeholdninger</b>		
Aktiver bestemt for salg	22.000.000	0
	<b>22.000.000</b>	<b>0</b>
<b>9 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen		0
Lån optaget og indfriet i årets løb		687.538
Årets tilskrevne rente		37.697
	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	190.400	641.000
Varebeholdninger	867.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-119.500	-120.000
Diverse	0	20.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-3.667.600	-3.945.900
Overført til udskudt skatteaktiv	2.729.700	3.404.900
	<b>0</b>	<b>0</b>
<p>Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.</p>		
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	2.729.700	3.404.900
Nedskrivning til vurderet værdi	-2.729.700	-3.404.900
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 11 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:

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	33.480.137	36.965.273
Mellem 1 og 5 år	13.908.857	13.211.851
Langfristet del	<u>47.388.994</u>	<u>50.177.124</u>
Inden for 1 år	<u>2.786.838</u>	<u>1.348.458</u>
	<b><u>50.175.832</u></b>	<b><u>51.525.582</u></b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>706.272</u>	<u>705.041</u>
Langfristet del	<u>706.272</u>	<u>705.041</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>706.272</u></b>	<b><u>705.041</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	1.851.193	0
Mellem 1 og 5 år	1.463.200	4.360.364
Langfristet del	<u>3.314.393</u>	<u>4.360.364</u>
Inden for 1 år	340.000	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>728.527</u>	<u>1.218.797</u>
Kortfristet del	<u>1.068.527</u>	<u>1.218.797</u>
	<b><u>4.382.920</u></b>	<b><u>5.579.161</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	79.500.000	79.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 31.819, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	79.500.000	79.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for øvrige kreditorer:		
Ejerpantebreve på ialt TDKK 4.048, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	79.500.000	79.000.000

## Eventualforpligtelser

Selskabet har en fælles momsregistrering med koncernselskaber og hæfter dermed for moms for de fællesregistrerede selskaber.

Selskabet har afgivet transporterklæring i huslejeindtægter overfor pengeinstitut.

Selskabet har afgivet kaution vedrørende Ejendomsselskabet Dr. Olgas vej 18 ApS engagement med pengeinstitut. Pr. 30. juni 2018 udgør dette selskabs gæld til pengeinstitut TDKK 0.

Selskabet hæfter for manglende indeholdelse af A-skat på ca. DKK 387.500.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Wheeler Holding ApS, der er administrationselskab 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

## 13 Nærtstående parter

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Martin Wheeler, København  
Wheeler Holding ApS, København

Ultimativ hovedanpartshaver  
Moderselskab

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Wheeler Holding ApS, København

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for MW Invest ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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 indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### 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 moderselskabet og en række danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter gældsbreve, der måles til dagsværdien på balancedagen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger udgør en ejendom der måles til den forventede handelsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.



# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Periodeafgrænsningsposter

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