



**WCBE ApS**

Kottesgade 13  
5000 Odense C  
CVR-nr. 29923574

**Årsrapport 01.10.2017 -  
31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2019

**Dirigent**

---

Navn: Mogens Tveskov

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

WCBE ApS  
Kottesgade 13  
5000 Odense C

CVR-nr.: 29923574  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.10.2017 - 31.12.2018

### Direktion

Mogens Tveskov

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 31.12.2018 for WCBE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 31.12.2018.

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

Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.03.2019

### Direktion

Mogens Tveskov

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i WCBE ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for WCBE ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 31.12.2018 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 vedrørende den udvidede gennemgang

En tidligere periodes regnskab, der er medtaget i årsregnskabet som sammenligningstal, har hverken været revideret eller underlagt udvidet gennemgang.

### 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Odense, den 27.03.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel og finansiering og dermed beslægtet virksomhed, herunder investering i fast ejendom, udlejning samt administration heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 308 t.kr. mod 314 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 91 t.kr. mod 619 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Da virksomheden har ændret regnskabsår, og da regnskabsperioden omfatter en periode, der afviger fra 12 måneder, er sammenligningstallene ikke sammenlignelige.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Selskabets anparter er blevet handlet i indeværende regnskabsår, hvor der er foretaget en uafhængig værdiansættelse af selskabets investeringsejendom, hvorfor denne værdi afspejler dagsværdien.

Der henvises til regnskabets note 1 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendommene.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>308.337</b>	<b>314.306</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	700.048
<b>Driftsresultat</b>		<b>308.337</b>	<b>1.014.354</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.552	456
Andre finansielle indtægter		4.983	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(180.992)</u>	<u>(221.026)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>135.880</b>	<b>793.784</b>
Skat af årets resultat		<u>(45.124)</u>	<u>(174.641)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>90.756</b>	<b>619.143</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>90.756</u>	<u>619.143</u>
		<b>90.756</b>	<b>619.143</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		5.000.000	5.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		775.344	68.656
Andre tilgodehavender		24.970	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.022
<b>Tilgodehavender</b>		<b>800.314</b>	<b>71.678</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>800.314</b>	<b>71.678</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.800.314</b>	<b>5.071.678</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.663.814</u>	<u>1.573.058</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.788.814</u></b>	<b><u>1.698.058</u></b>
Udskudt skat		<u>604.065</u>	<u>558.941</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>604.065</u></b>	<b><u>558.941</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.167.487</u>	<u>2.422.773</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>3.167.487</u></b>	<b><u>2.422.773</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	171.532	105.367
Bankgæld		16	81.557
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	16.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	122.624
Anden gæld		<u>68.400</u>	<u>66.358</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>239.948</u></b>	<b><u>391.906</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.407.435</u></b>	<b><u>2.814.679</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.800.314</u></b>	<b><u>5.071.678</u></b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitaloppgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.573.058	1.698.058
Årets resultat	0	90.756	90.756
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.663.814</b>	<b>1.788.814</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>3.404.410</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>3.404.410</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>1.595.590</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>1.595.590</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.000.000</b></u>

Selskabets anparter er blevet handlet i indeværende regnskabsår, hvor der er foretaget en uafhængig værdiansættelse af selskabets investeringsejendom, hvorfor denne værdi afspejler dagsværdien pr. 31.12.2018.

Selskabets investeringsejendomme på i alt 386 m<sup>2</sup> udlejes til erhvervsudlejning og er beliggende i Odense på Vestre Stationsvej. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.953 kr./m<sup>2</sup>.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>171.532</u>	<u>105.367</u>	<u>3.167.487</u>	<u>2.501.364</u>
	<u><b>171.532</b></u>	<u><b>105.367</b></u>	<u><b>3.167.487</b></u>	<u><b>2.501.364</b></u>

## Noter

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TOGT ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.339 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.000 t.kr.

Der er deponeret ejerpantebrev med nom. 300 t.kr. med sikkerhed i ovenstående investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Da virksomheden har ændret regnskabsår, og da regnskabsperioden omfatter en periode, der afviger fra 12 måneder, er sammenligningstallene ikke sammenlignelige.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav

## Anvendt regnskabspraksis

for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.