

# **W.E.T.V. INVEST ApS**

Søtoften 18  
7451 Sunds

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**12/10/2017**

**Peter Vinderslev**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

W.E.T.V. INVEST ApS

Søtoften 18

7451 Sunds

CVR-nr: 30820568

Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2016 – 30. september 2017 for W.E.T.V. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsrapporten et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsrapporten for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sunds, den 03/10/2017

**Direktion**

Peter Vinderslev

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom og udlejning heraf.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelse

Der er i resultatopgørelsen foretaget sammendrag af posterne lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger til nettotallet "Bruttofortjeneste eller bruttotab".

### Indtægter fra investeringsejendomme

Indtægter fra investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægten indregnes eksklusive forbrugsomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Driftsomkostninger fra investeringsejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme, samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balance**

### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### **Egenkapital - Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter W.E.T.V. Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	Note	2016/17 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>203.073</b>	<b>26.382</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>203.073</b>	<b>26.382</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		1.200.000	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-38.056	-23.248
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.365.017</b>	<b>3.134</b>
Skat af årets resultat .....	1	-300.300	82.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.064.717</b>	<b>85.134</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.064.717	85.134
<b>I alt .....</b>		<b>1.064.717</b>	<b>85.134</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		3.200.000	1.638.158
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.200.000</b>	<b>1.638.158</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.200.000</b>	<b>1.638.158</b>
Udskudte skatteaktiver .....		0	82.000
Andre tilgodehavender .....		8.000	931
Periodeafgrænsningsposter .....		4.974	10.925
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>12.974</b>	<b>93.856</b>
Likvide beholdninger .....		7	7
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>12.981</b>	<b>93.863</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.212.981</b>	<b>1.732.021</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		1.149.858	85.141
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.199.858</b>	<b>135.141</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		218.300	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>218.300</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.446.704	1.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.446.704</b>	<b>1.500.000</b>
Gæld til banker .....		199.804	60.704
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	6.400
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		75.888	10.888
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		72.427	18.888
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>348.119</b>	<b>96.880</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.794.823</b>	<b>1.596.880</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.212.981</b>	<b>1.732.021</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	2		

# Egenkapitalopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	85.141	135.141
Årets resultat .....	0	1.064.717	1.064.717
Egenkapital, ultimo .....	50.000	1.149.858	1.199.858

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-300.300	82.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-300.300</u>	<u>82.000</u>

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet på selskabets investeringsejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret første gang i år, da ejendommen er færdig ombygget og fuldt udlejet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,0%.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.447 tkr. er tinglyst pant i investeringsejendom