

Wiborg Ejendomsinvest ApS

Standsborgvej 25

8450 Hammel

CVR-nr. 30909100

Årsrapport

01-07-2018 - 30-06-2019

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25-10-2019

Torben Wiborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 for Wiborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 25-10-2019

Direktion

Torben Wiborg

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Wiborg Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wiborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Søften, den 25-10-2019

LMO Erhvervsrevision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 36563877

Dennis Veje Rasmussen

Statsautoriseret revisor

mne34520

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Wiborg Ejendomsinvest ApS Standsborgvej 25 8450 Hammel
CVR-nr.	30909100
Stiftelsesdato	10-10-2007
Hjemsted	Favrskov
Regnskabsår	01-07-2018 - 30-06-2019
Direktion	Torben Wiborg, Direktør
Revisor	LMO Erhvervsrevision Godkendt Revisionsaktieselskab Trigevej 20 8382 Hinnerup
CVR-nr.	36563877
Pengeinstitut	Jutlander Bank Store Torv 9500 Hobro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje ejendom i Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 udviser et resultat på kr. 347.163, og selskabets balance pr. 30-06-2019 udviser en balancesum på kr. 31.997.097, og en egenkapital på kr. 11.807.419.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Wiborg Ejendomsinvest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Væsentlige usikkerheder om indregning og måling

Der er sket opskrivning af selskabets ejendom i Hamborg til dagsværdi. Dagsværdi er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- lejepronoser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Der er anvendt kapitalafkastkrav på 5 %, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i området.

Hvis afkastprocenten var 0,25 % højere, ville værdien have været DKK 30.195.037.

Hvis afkastprocenten var 0,25 % lavere, ville værdien have været DKK 33.373.378.

De faktorer, som er anvendt, er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

Ejendomsmarkedet har været præget af positiv konjunkturudvikling. I 2018 og 2019 er markedet for ejerboliger i Hamborg stigende, hvilket har givet udslag i stigende priser og stigende omsætning af ejerboliger.

Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for ejendommen større end normalt.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

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

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 finansiel 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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Grunde og bygninger er i regnskabsåret blevet opskrevet til dagsværdi.

Dagsværdien er beregnet ud fra det gældende afkastkrav for den pågældende ejendom i det pågældende område. Afkastkravet, der kendes som NKM i Tyskland, anvendes i denne beregning. NKM for denne type ejendom i hamborg udgør 5 %.

Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skatte aktiver 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.010.079	968.422
Personaleomkostninger	1	-1.000	-1.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-146.378	-146.378
Driftsresultat		862.701	821.045
Finansielle omkostninger		-515.538	-518.906
Resultat før skat		347.163	302.139
Årets resultat		347.163	302.139
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	0
Overført resultat		247.163	302.139
Resultatdisponering		347.163	302.139

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	31.704.155	30.152.004
Materielle anlægsaktiver		31.704.155	30.152.004
Anlægsaktiver		31.704.155	30.152.004
Andre tilgodehavender		9.737	36.349
Periodeafgrænsningsposter		113.514	129.353
Tilgodehavender		123.250	165.702
Likvide beholdninger		169.692	244.845
Omsætningsaktiver		292.942	410.547
Aktiver		31.997.097	30.562.551

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	130.000	130.000
Reserve for opskrivninger	4	11.209.704	9.912.811
Overført resultat	5	367.716	120.552
Udbytte for regnskabsåret	6	100.000	0
Egenkapital		11.807.420	10.163.364
Hensættelser til udskudt skat		3.197.556	2.795.921
Hensatte forpligtelser		3.197.556	2.795.921
Gæld til realkreditinstitutter		14.823.581	15.162.129
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.823.581	15.162.129
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		356.000	346.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.300	10.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		84.821	74.410
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.710.000	2.000.000
Periodeafgrænsningsposter		6.419	9.928
Kortfristede gældsforpligtelser		2.168.539	2.441.138
Gældsforpligtelser		16.992.121	17.603.267
Passiver		31.997.097	30.562.551
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.000	1.000
	1.000	1.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

2. Grunde og bygninger

	2019	2018
Kostpris primo	19.033.915	19.033.915
Kostpris ultimo	19.033.915	19.033.915
Opskrivninger primo	12.835.819	11.407.379
Årets opskrivninger	1.825.615	1.428.440
Opskrivninger ultimo	14.661.434	12.835.819
Af- og nedskrivninger primo	-1.717.730	-1.444.265
Årets afskrivninger	-273.465	-273.465
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.991.195	-1.717.730
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.704.154	30.152.004

Ejendomme indregnes til kostpris, med fradrag af af- og nedskrivninger. Der er i regnskabsåret foretaget opskrivning af selskabets ejendomme til dagsværdi.

Opskrivningen andrager DKK 1.825.615.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 5 %, under hensyntagen til ejendommens placering og vedligeholdelsesstand. Afkast opgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontrakternes løbetid, lejens størrelse lejerens soliditet, forventet tomgang samt ejendommens vedligeholdelsesstand.

Ejendomme handles på et aktivt marked i Hamborg.

Hvis ejendommen ikke havde været opskrevet, ville den regnskabsmæssige værdi af ejendommen være DKK 17.296.894.

Noter

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	130.000	130.000
Saldo ultimo	130.000	130.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	9.912.811	8.897.756
Årets tilgang	1.423.980	1.142.142
Årets afgang	-127.087	-127.087
Saldo ultimo	11.209.704	9.912.811

5. Overført resultat

Saldo primo	120.552	-181.586
Årets tilgang	247.163	302.139
Saldo ultimo	367.715	120.553

6. Udbytte for regnskabsåret

Årets tilgang	100.000	0
Saldo ultimo	100.000	0

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	14.823.581	356.000	13.199.000
	14.823.581	356.000	13.199.000

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld til Haspa Bank er der i selskabets ejendom tinglyst ejerpantebrev på 2,204 mio. euro.