

Wiborg Ejendomsinvest ApS

Standsborgvej 25

8450 Hammel

CVR-nr. 30909100

Årsrapport 2017/18

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-11-2018

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 01-07-2017 - 30-06-2018 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. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

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 05-11-2018

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 01-07-2017 - 30-06-2018 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 Etske 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 05-11-2018

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	01-07-2017 - 30-06-2018
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 01-07-2017 - 30-06-2018 udviser et resultat på kr. 302.138, og selskabets balance pr. 30-06-2018 udviser en balancesum på kr. 30.562.551, og en egenkapital på kr. 10.163.364.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Wiborg Ejendomsinvest ApS for 2017/18 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- lejeprøgnoser 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 28.716.194.

Hvis afkastprocenten var 0,25 % lavere, ville værdien have været DKK 31.738.951.

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 2017 og 2018 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

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 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

Anvendt regnskabspraksis

af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste 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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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 med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

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 betalte acontoskatte.

Anden gæld

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

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		967.422	838.251
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-146.378	-146.378
Driftsresultat		821.045	691.874
Finansielle indtægter		0	5.843
Andre finansielle omkostninger		-518.906	-560.788
Resultat før skat		302.139	136.929
Årets resultat		302.139	136.929
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		302.139	136.929
Resultatdisponering		302.139	136.929

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	30.152.004	28.997.029
Materielle anlægsaktiver		30.152.004	28.997.029
Anlægsaktiver		30.152.004	28.997.029
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	116.080
Andre tilgodehavender		36.349	5.766
Periodeafgrænsningsposter		129.353	145.051
Tilgodehavender		165.702	266.897
Likvide beholdninger		244.845	95.300
Omsætningsaktiver		410.547	362.197
Aktiver		30.562.551	29.359.226

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	130.000	130.000
Reserve for opskrivninger	3	9.912.811	8.897.756
Overført resultat	4	120.552	-181.586
Egenkapital		10.163.364	8.846.169
Hensættelser til udskudt skat		2.795.921	2.509.623
Hensatte forpligtelser		2.795.921	2.509.623
Gæld til realkreditinstitutter		15.162.129	15.480.224
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.162.129	15.480.224
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		346.000	336.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.800	10.800
Anden gæld		74.410	60.857
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.000.000	2.100.000
Periodeafgrænsningsposter		9.928	15.551
Kortfristede gældsforpligtelser		2.441.138	2.523.209
Gældsforpligtelser		17.603.267	18.003.433
Passiver		30.562.551	29.359.226
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

1. Grunde og bygninger

	2018	2017
Kostpris primo	19.033.915	19.033.915
Kostpris ultimo	19.033.915	19.033.915
Opskrivninger primo	11.407.379	9.058.362
Årets opskrivninger	1.428.440	2.349.018
Opskrivninger ultimo	12.835.819	11.407.380
Af- og nedskrivninger primo	-1.444.265	-1.297.888
Årets afskrivninger	-273.465	-146.378
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.717.730	-1.444.266
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.152.004	28.997.029

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

Opskrivningen andrager DKK 1.428.440.

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 lejekontraktens 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 17.443.272.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	130.000	130.000
Saldo ultimo	130.000	130.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	8.897.756	7.065.522
Årets tilgang	1.142.142	1.832.234
Årets afgang	-127.087	0
Saldo ultimo	9.912.811	8.897.756

4. Overført resultat

Saldo primo	-181.586	-318.515
Årets tilgang	302.139	136.929
Saldo ultimo	120.553	-181.586

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	15.162.129	346.000	13.570.000
	15.162.129	346.000	13.570.000

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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