

Wiborg Ejendomsinvest ApS

Standsborgvej 25

8450 Hammel

CVR-nr. 30909100

Årsrapport

01-07-2019 - 30-06-2020

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24-11-2020

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 01-07-2019 - 30-06-2020 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. 30-06-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020.

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 24-11-2020

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 01-07-2019 - 30-06-2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 24-11-2020

TJEK Revision & Rådgivning
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	01-07-2019 - 30-06-2020
Direktion	Torben Wiborg, Direktør
Revisor	TJEK Revision & Rådgivning 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 01-07-2019 - 30-06-2020 udviser et resultat på kr. 306.458, og selskabets balance pr. 30-06-2020 udviser en balancesum på kr. 32.902.359, og en egenkapital på kr. 12.924.127.

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 2019/20 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- og 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 31.051.058.

Hvis afkastprocenten var 0,25 % lavere, ville værdien have været DKK 34.319.590.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 eksklusive 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 aktivernes 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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende 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

Anvendt regnskabspraksis

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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. Grunde og bygninger der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver 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.

Der indregnes ikke udskudte skatteaktiver af skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud

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.

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		983.763	1.010.079
Personaleomkostninger	1	-1.000	-1.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-303.378	-146.378
Driftsresultat		679.386	862.701
Finansielle indtægter		22.736	0
Finansielle omkostninger		-458.161	-515.538
Resultat før skat		243.961	347.163
Skat af årets resultat		62.498	0
Årets resultat		306.459	347.163
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	100.000
Overført resultat		306.459	247.163
Resultatdisponering		306.459	347.163

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	32.603.607	31.704.155
Materielle anlægsaktiver		32.603.607	31.704.155
Anlægsaktiver		32.603.607	31.704.155
Andre tilgodehavender		5.975	9.737
Periodeafgrænsningsposter		97.338	113.514
Tilgodehavender		103.314	123.250
Likvide beholdninger		195.440	169.692
Omsætningsaktiver		298.753	292.942
Aktiver		32.902.360	31.997.097

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Reserve for opskrivninger	4	12.087.364	11.209.704
Overført resultat	5	706.763	367.716
Udbytte for regnskabsåret	6	0	100.000
Egenkapital		12.924.127	11.807.420
Hensættelser til udskudt skat		3.427.640	3.197.556
Hensatte forpligtelser		3.427.640	3.197.556
Gæld til realkreditinstitutter		14.431.622	14.823.581
Deposita		68.002	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.499.624	14.823.581
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		365.000	356.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.300	11.300
Selskabsskat		0	485
Anden gæld		24.697	84.336
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.630.000	1.710.000
Periodeafgrænsningsposter		19.973	6.419
Kortfristede gældsforpligtelser		2.050.970	2.168.539
Gældsforpligtelser		16.550.593	16.992.121
Passiver		32.902.360	31.997.097
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2019/20	2018/19
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.000	1.000
	1.000	1.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	19.033.915	19.033.915
Kostpris ultimo	19.033.915	19.033.915
Opskrivninger primo	14.661.434	12.835.819
Årets opskrivninger	1.329.916	1.825.615
Opskrivninger ultimo	15.991.350	14.661.434
Af- og nedskrivninger primo	-1.991.194	-1.717.730
Årets afskrivninger	-430.465	-273.465
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.421.659	-1.991.195
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.603.606	31.704.154

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

Opskrivningen andrager DKK 1.329.916.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 5 %, under hensyntagen til ejendommenes 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 17.169.807.

Noter

	2020	2019
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	11.209.704	9.912.811
Årets tilgang	1.037.335	1.423.980
Årets afgang	-159.675	-127.087
Saldo ultimo	12.087.364	11.209.704

5. Overført resultat

Saldo primo	367.716	120.552
Årets tilgang	339.047	247.163
Saldo ultimo	706.763	367.715

6. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	100.000	0
Årets tilgang	0	100.000
Årets afgang	-100.000	0
Saldo ultimo	0	100.000

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	14.431.622	365.000	12.778.000
	14.431.622	365.000	12.778.000

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.

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.