

Wiborg Ejendomsinvest ApS

Standsborgvej 25

8450 Hammel

CVR-nr. 30909100

Årsrapport

01-07-2022 - 30-06-2023

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-11-2023

Torben Wiborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for Wiborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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 06-11-2023

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 01-07-2022 - 30-06-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 06-11-2023

TJEK Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36563877

Anders Nybo Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne47766

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Wiborg Ejendomsinvest ApS Standsborgvej 25 8450 Hammel
Telefon	24695828
E-mail	wiborgejendomsinvest@gmail.com
CVR-nr.	30909100
Stiftelsesdato	12-10-2007
Hjemsted	Favrskov
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
Direktion	Torben Wiborg, Direktør
Revisor	TJEK Revision & Rådgivning Godkendt Revisionsaktieselskab Trigevej 20 8382 Hinnerup
CVR-nr.	36563877

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje ejendom i Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. 609.783, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 42.905.072, og en egenkapital på kr. 24.095.589.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.300.637	1.307.988
Personaleomkostninger	1	-1.000	-1.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-413.442	-409.349
Driftsresultat		886.195	897.639
Finansielle indtægter		19.019	91
Finansielle omkostninger		-410.303	-455.266
Resultat før skat		494.912	442.464
Skat af årets resultat		114.872	61.289
Årets resultat		609.784	503.753
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		609.784	503.753
Resultatdisponering		609.784	503.753

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2, 3	42.410.172	42.410.176
Materielle anlægsaktiver		42.410.172	42.410.176
Anlægsaktiver		42.410.172	42.410.176
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.595
Tilgodehavende selskabsskat		40	39.974
Andre tilgodehavender		24.293	13.923
Periodeafgrænsningsposter		49.175	65.172
Tilgodehavender		73.508	126.664
Likvide beholdninger		421.392	277.166
Omsætningsaktiver		494.900	403.830
Aktiver		42.905.072	42.814.006

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Reserve for opskrivninger		21.224.700	21.103.209
Overført resultat		2.740.889	1.909.440
Egenkapital		24.095.589	23.142.649
Hensættelser til udskudt skat		4.559.988	4.645.448
Hensatte forpligtelser		4.559.988	4.645.448
Gæld til realkreditinstitutter		13.217.983	13.636.780
Deposita		170.601	100.660
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.388.584	13.737.440
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		395.000	384.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.478	11.300
Anden gæld		360	41.565
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		398.262	835.281
Periodeafgrænsningsposter		14.811	16.323
Kortfristede gældsforpligtelser		860.911	1.288.469
Gældsforpligtelser		14.249.495	15.025.909
Passiver		42.905.072	42.814.006
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 01-07-2022	130.000	21.103.209	1.909.442	23.142.651
Årets resultat			609.783	609.783
Årets opskrivning		343.154		343.154
Afskrivninger i regnskabsåret		-221.664	221.664	0
Egenkapital 30-06-2023	130.000	21.224.699	2.740.889	24.095.588

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.000	1.000
	1.000	1.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
	2023 kr.	2022 kr.
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	19.033.915	19.033.915
Kostpris ultimo	19.033.915	19.033.915
Opskrivninger primo	26.560.076	20.849.381
Årets opskrivninger	413.438	5.710.695
Opskrivninger ultimo	26.973.514	26.560.076
Af- og nedskrivninger primo	-3.183.815	-2.774.466
Årets afskrivninger	-413.442	-409.349
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.597.257	-3.183.815
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.410.172	42.410.176

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

Opskrivningen andrager DKK 413.438.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 4%, 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 16.838.245 kr.

Noter

3. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi ind- regnet i §49,3 reserven
Grunde og bygninger	42.410.172	0	0	121.490

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	13.217.983	395.000	11.242.983
Deposita	170.601	0	0
	13.388.584	395.000	11.242.983

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Wiborg Ejendomsinvest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 4%, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i området.

Hvis afkastprocenten var 0,25 % højere, ville værdien have været TDKK 39.847.

Hvis afkastprocenten var 0,25 % lavere, ville værdien have været TDKK 44.992.

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

Ejendomsmarkedet i Hamburg har været præget af negativ udvikling. I Q1 og Q2 2023 har markedet for ejerboliger været ramt af et stærkt reduceret handelsomfang med 79% færre handler.

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 finansiel 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 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 materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på 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	25%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af 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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 4-5 %.

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 samt bankindeståender.

Egenkapital

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

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 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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.