

# **WEDA INVEST ApS**

Rådmandsvej 48  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**16/01/2017**

---

**Michael Lund Sørensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

WEDA INVEST ApS

Rådmandsvej 48

8700 Horsens

Telefonnummer: 60634616

e-mailadresse: [jw@jmam.dk](mailto:jw@jmam.dk)

CVR-nr: 32828108

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**

Kreditbanken A/S

Nørregade 15

6100 Haderslev

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 2016 for WEDA Invest ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16/01/2017

## Direktion

Martins Niemands  
Adm. Direktør

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for WEDA Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Selskabet har herudover valgt at følge reglerne for regnskabsklasse C vedrørende noteoplysninger om finansielle anlægsaktiver. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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.

### Resultatopgørelse

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### Balance

## Investeringsjendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af DCF modellen, baseret på nutidsværdien af ejendommens fremtidige betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering af med et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkast procent). Afkastprocenten afhænger af beliggenhed, ejendomsstype og anvendelsesmulighed, indretning samt lejers bonitet.

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 ejendomsomkostninger.

Investeringsaktiver 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 ”dagsværdiregulering investeringsejendomme og gæld.”

## Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

I det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen, overføres nettoopskrivningen af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til en reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, som indgår i egenkapitalen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på anskaffelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes i kapitalandele og afskrives over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år.

Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

## Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne pro-venu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		75.422	-38.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	0
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>75.422</b>	<b>-38.138</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>75.422</b>	<b>-38.138</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		0	0
Andre finansielle indtægter .....		18.458	
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-93.468	-90.031
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>412</b>	<b>-128.169</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>412</b>	<b>-128.169</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	2.850.000
Overført resultat .....		412	-2.978.169
<b>I alt .....</b>		<b>412</b>	<b>-128.169</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		3.100.000	3.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>3.100.000</b>	<b>3.100.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....			0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		40.000	40.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.140.000</b>	<b>3.140.000</b>
Andre tilgodehavender .....		0	42.817
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>42.817</b>
Likvide beholdninger .....		80.996	
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>80.996</b>	<b>42.817</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.220.996</b>	<b>3.182.817</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..			0
Overført resultat .....		17.024	16.612
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>97.024</b>	<b>96.612</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.771.794	2.790.252
Gæld til banker .....		267.515	
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.039.309</b>	<b>2.790.252</b>
Gæld til banker .....		24.000	214.739
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		60.663	81.214
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>84.663</b>	<b>295.953</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.123.972</b>	<b>3.086.205</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.220.996</b>	<b>3.182.817</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3.149.385	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.149.385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-49.385	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-49.385</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.100.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	0	40.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
Nettoopskrivninger primo	0	0
Andel i årets resultat jf. note	0	0
Udbytte	0	0
Salg af kapitalandele i ass. virksomhed	0	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Baltic Investment Group ApS	10,00%	?	?

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat

### 3. Registreret kapital mv.

Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Ialt
Saldo primo	80.000	16.612	96.612
Overført jf. resultatdisponering	0	412	412
Udbetalt udbytte	0	0	0
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>17.024</b>	<b>97.024</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.764.000	0	0	2.524.000
Banklån	291.515	24.000	267.515	171.515
Øvrige	0	0	0	0
	<b>3.055.515</b>	<b>24.000</b>	<b>267.515</b>	<b>2.695.515</b>

### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at eje aktier og anparter samt investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 3.056 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.100 tkr.