

*WL Ejendomme ApS  
Jørgensgaardvej 20  
6240 Løgumkloster*

*CVR-nr: 35 83 94 10*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

*(5. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/1 2019

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for WL Ejendomme 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, den 24/1 2019

### **Direktion**

Lene Lassen Clausen

Pia Wind Gram

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Til kapitalejerne i WL Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for WL Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Løgumkloster, den 24/1 2019

**DSH-Revision ApS**

Registreret revisionselskab

CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen

Registreret Revisor, mne3835

*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	WL Ejendomme ApS Jørgensgaardvej 20 6240 Løgumkloster
	Telefon: 20 23 41 24 E-mail: wlejendomme@outlook.dk
	CVR-nr.: 35 83 94 10 Stiftet: 19. marts 2014 Kommune: Tønder Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 7616
<b>Direktion</b>	Lene Lassen Clausen Pia Wind Gram
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47 1780 København V
<b>Revisor</b>	DSH-Revision ApS Storegade 17 6240 Løgumkloster
<b>Ejerforhold</b>	Lene Lassen Clausen  Pia Wind Gram
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Selskabets formål er køb, salg, udlejning af investering i ejendomme samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 24. januar 2019 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af investeringsejendomme samt anden beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for WL Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

### **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. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar 2018 til 31. december 2018

	2018	2017
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>486.578</b>	<b>362.232</b>
Andre driftsomkostninger .....	0	224.431-
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>486.578</b>	<b>137.801</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	407.033
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>486.578</b>	<b>544.834</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	109.554-	0
Andre finansielle indtægter .....	2.570	0
Andre finansielle omkostninger .....	261.293-	151.753-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>118.301</b>	<b>393.081</b>
Skat af årets resultat .....	29.764-	89.474-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>88.537</b>	<b>303.607</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	38.443	0
Overført resultat .....	50.094	303.607
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>88.537</b>	<b>303.607</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	9.227.466	9.221.906
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>9.227.466</b>	<b>9.221.906</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	51.406	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>51.406</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>9.278.872</b>	<b>9.221.906</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	3.782	0
Selskabsskat .....	28.104	0
Andre tilgodehavender .....	101.078	104.819
Periodeafgrænsningsposter.....	0	525
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>132.964</b>	<b>105.344</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>4.852</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>137.816</b>	<b>105.344</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>9.416.688</b>	<b>9.327.250</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger .....	160.958	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	38.443	0
Årets tilgang .....	2	0
Overført resultat .....	3.394.145	3.344.051
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.643.548</b>	<b>3.394.051</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	856.792	856.792
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>856.792</b>	<b>856.792</b>
Prioritetsgæld .....	3.611.681	3.754.959
Kreditinstitutter .....	522.135	719.287
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	5.000	0
Deposita.....	215.162	214.637
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.353.978</b>	<b>4.688.883</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	142.338	138.013
Kreditinstitutter .....	0	220
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.500	8.300
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	53.868	0
Anden gæld .....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	358.664	240.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>562.370</b>	<b>387.524</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>4.916.348</b>	<b>5.076.407</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>9.416.688</b>	<b>9.327.250</b>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.892.972	3.754.019	142.338	3.004.114
Kreditinstitutter .....	719.287	522.135	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	5.000	0	0
Deposita.....	214.637	215.162	0	0
	<u>4.826.896</u>	<u>4.496.316</u>	<u>142.338</u>	<u>3.004.114</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Vadehavscamping IVS. Selskabet hæfter solidarisk med Vadehavscamping IVS for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0,- tkr. pr. 31. december 2018.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er pantebreve til sikkerhed for gæld i ejendommene for i alt kr. 4.749.000. Den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 7.121.906.