

**Wurcel Invest ApS**  
**Koldingvej 131, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 37 41 29 10**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2022.

---

Anders Wurcel  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Wurcel Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. maj 2022

**Direktion**

Anders Wurcel  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Wurcel Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wurcel Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 opstillingen 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.

Vejle, den 10. maj 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Wurcel Invest ApS  
Koldingvej 131  
7100 Vejle

CVR-nr.: 37 41 29 10  
Stiftet: 29. januar 2016  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
6. regnskabsår

**Direktion**

Anders Wurcel, direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dandyvej 3 B  
7100 Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 114.347 kr. mod 114.541 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -116.696 kr. mod 126.622 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb afhændet ejendomme og har pt. ingen aktiv drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Wurcel Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsjendomme 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>114.347</b>	<b>114.541</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	116.000
Andre driftsomkostninger	<u>-314.690</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-200.343</b>	<b>230.541</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-65.529</u>	<u>-67.085</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-265.872</b>	<b>163.456</b>
Skat af årets resultat	<u>149.176</u>	<u>-36.834</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-116.696</u></b>	<b><u>126.622</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	126.622
Disponeret fra overført resultat	<u>-116.696</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-116.696</u></b>	<b><u>126.622</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>2.381.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>2.381.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.381.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>797.510</u>	<u>58.623</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>797.510</u></b>	<b><u>58.623</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>797.510</u></b>	<b><u>2.439.623</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	494.194	610.890
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>544.194</b>	<b>660.890</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	160.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>160.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gældsbreve	0	1.068.305
Deposita	0	98.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.167.005
Kortfristet del af langfristet gæld	0	43.547
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	2.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	206.372
Selskabsskat	10.824	9.834
Anden gæld	227.492	179.015
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	253.316	451.728
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>253.316</b>	<b>1.618.733</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>797.510</b>	<b>2.439.623</b>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	484.268	534.268
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>126.622</u>	<u>126.622</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	610.890	660.890
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-116.696</u>	<u>-116.696</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>494.194</u></b>	<b><u>544.194</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.939.587	1.789.587
Tilgang i årets løb	8.690	150.000
Afgang i årets løb	<u>-1.948.277</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.939.587</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	441.413	325.413
Årets regulering til dagsværdi	0	116.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-441.413</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>441.413</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.381.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabets ejendomme er afhændet i årets løb.

## 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 3. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen.