

WQ EjendomsInvest ApS

H.C. Andersens Boulevard 5,
2. th.
1553 København V
CVR-nr. 37696226

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2019

Dirigent

Navn: Allan Wind Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

WQ EjendomsInvest ApS
H.C. Andersens Boulevard 5, 2. th.
1553 København V

CVR-nr.: 37696226
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Allan Wind Petersen
Christoffer Witt Qvist

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for WQ EjendomsInvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.04.2019

Direktion

Allan Wind Petersen

Christoffer Witt Qvist

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i WQ EjendomsInvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for WQ EjendomsInvest ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Vi er med virkning for indeværende regnskabsår blevet valgt som revisorer for selskabet. Vi skal i den forbindelse fremhæve, at sammenligningstallene i resultatopgørelsen i årsregnskabet ikke er omfattet af denne revisionserklæring.

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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 11.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 7.082 t.kr. mod et overskud på 1.622 t.kr. i 2017, hvilket anses for tilfredsstillende. Udviklingen i resultatet kan henføres til højere dagsværdireguleringer i 2018.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og udgør pr. balancedagen 22.640 t.kr. Dagsværdien for ejendommene opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en ændring i afkastkravene i opad- eller nedgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdierne med -2,7 mio. kr., henholdsvis 5,7 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		768.986	625
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.291.740	2.100
Andre eksterne omkostninger		(73.093)	(74)
Ejendomsomkostninger		<u>(700.670)</u>	<u>(288)</u>
Driftsresultat		9.286.963	2.363
Andre finansielle omkostninger		<u>(207.044)</u>	<u>(280)</u>
Resultat før skat		9.079.919	2.083
Skat af årets resultat	2	<u>(1.998.233)</u>	<u>(461)</u>
Årets resultat		<u>7.081.686</u>	<u>1.622</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.081.686</u>	<u>1.622</u>
		<u>7.081.686</u>	<u>1.622</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		22.640.000	10.550
Materielle anlægsaktiver	3	22.640.000	10.550
Anlægsaktiver		22.640.000	10.550
Andre tilgodehavender		3.980	44
Tilgodehavende selskabsskat		14.000	0
Tilgodehavender		17.980	44
Likvide beholdninger		1.885.963	107
Omsætningsaktiver		1.903.943	151
Aktiver		24.543.943	10.701

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		<u>9.868.091</u>	<u>2.786</u>
Egenkapital		<u>9.918.091</u>	<u>2.836</u>
Udskudt skat		<u>2.805.628</u>	<u>807</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.805.628</u>	<u>807</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.870.164</u>	<u>5.421</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>10.870.164</u>	<u>5.421</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	474.529	268
Deposita		256.240	167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.955	56
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	1.146
Anden gæld		<u>164.336</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>950.060</u>	<u>1.637</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.820.224</u>	<u>7.058</u>
Passiver		<u>24.543.943</u>	<u>10.701</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.564.991	2.614.991
Rettelse af væsentlige fejl	0	221.414	221.414
Korrigeret egenkapital primo	50.000	2.786.405	2.836.405
Årets resultat	0	7.081.686	7.081.686
Egenkapital ultimo	50.000	9.868.091	9.918.091

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravene i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -2,7 mio. kr. og 5,7 mio. kr., jf. omtale heraf i note 3.

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	1.998.233	461
	1.998.233	461

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	6.939.110
Tilgange	2.798.260
Kostpris ultimo	9.737.370
Opskrivninger primo	3.610.890
Årets opskrivninger	9.291.740
Opskrivninger ultimo	12.902.630
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.640.000

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervs- og beboelsesejendomme beliggende på Vesterbrogade. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret metode, som tager udgangspunkt i det kommende års forventede nettoleje på investeringsejendommene.

De anvendte afkastprocenter på selskabets erhvervslejligheder ligger i spændet 6,5% - 7,0% og boligudlejningslejligheder ligger i spændet 1-5,05%.

Opgørelsen af dagsværdierne er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed, da små udsving i afkastprocenten kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi. En ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,50%-point vil påvirke dagsværdien med -2,7 mio. kr., henholdsvis 5,7 mio. kr.

Pantsætninger:

Prioritetsgæld: 12.022.000 kr. pr. 31.12.2018

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	474.529	268	10.870.164	9.106.721
	<u>474.529</u>	<u>268</u>	<u>10.870.164</u>	<u>9.106.721</u>

Nominal værdi af gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.2018

11.519.206 kr.

Amortisering vedrørende gæld til realkreditinstitutter udgør 175 t.kr. pr. 31.12.2018.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommene.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 22.640 t.kr. pr. 31.12.2018 mod 10.550 t.kr. pr. 31.12.2017.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Væsentlige fejl i tidligere år

Som følge af forkert måling af investeringsejendomme samt måling af prioritetsgæld er årsrapporten for 2017 behæftet med væsentlige fejl. Effekten af korrektionen af væsentlige fejl har haft en positiv beløbsmæssig indvirkning på egenkapital pr. 01.01.2017 på 135 t.kr., som direkte kan henføres til foretagne afskrivninger på investeringsejendomme samt dagsværdiregulering på prioritetsgæld. Ændringen har endvidere påvirket resultatet for 2017 positivt med 86 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31.12.2017 er således netto påvirket med positivt 221 t.kr. Fejlen er korrigeret i sammenligningstillene og i tallene for regnskabsåret 2018.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode som indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.