

CCH Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.cchrevision.dk

WF Loaninvest ApS

c/o Bækgården
Egtoftevej 1A
2950 Vedbæk

CVR-nr. 39 00 41 51

Årsrapport for 2022

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21. februar 2023

Ernest Schuster

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet WF Loaninvest ApS
c/o Bækgården
Egtoftevej 1A
2950 Vedbæk

Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion Jesper Tullin
Frank Hansen

Revision CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022 for WF Loaninvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 14. februar 2023

Direktion:

Jesper Tullin

Frank Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i WF Loaninvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for WF Loaninvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

Hørsholm, den 14. februar 2023

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, mne-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er investering i og udlån til fast ejendom i UK, herunder gennem investering i eller lån til selskaber, der har til formål at eje og/eller udvikle fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2022

Årets resultat udgør et overskud på dkk 931.250, som er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for WF Loaninvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til månedskurs, svarende til ultimokursen den foregående måned. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til ekstern assistance og bankgebyrer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansiering

Finansielle poster omfatter renter, kursreguleringer på valuta og amortisering af købsomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Resultatopgørelse for 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	2022	2021
Andre eksterne omkostninger.....	43.362	27.421
Resultat før finansielle poster.....	-43.362	-27.421
Finansielle indtægter.....	9.470.734	16.096.763
Finansielle omkostninger.....	8.234.759	11.031.551
Resultat før skat.....	1.192.613	5.037.791
1 Skat af årets resultat.....	261.363	1.121.850
Årets resultat.....	931.250	3.915.941
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	931.250	3.915.941
Disponeret i alt.....	931.250	3.915.941

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

Note	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
2 Udlån.....	<u>85.062.846</u>	<u>126.785.832</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>85.062.846</u>	<u>126.785.832</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>98.281</u>	<u>121.595</u>
Tilgodehavender i alt	<u>98.281</u>	<u>121.595</u>
Likvide beholdninger	<u>8.924</u>	<u>10.159</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>107.205</u>	<u>131.754</u>
Aktiver i alt.....	<u>85.170.051</u>	<u>126.917.586</u>

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

Note	31.12.2022	31.12.2021
3		
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	11.095.662	10.164.412
Egenkapital i alt	11.145.662	10.214.412
Udskudt skat.....	47.586	158.004
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	47.586	158.004
4		
Ansvarlig lånekapital.....	16.881.078	16.550.077
5		
Gæld til kreditinstitutter.....	54.461.847	95.240.627
Langfristede gældsforpligtelser i alt	71.342.925	111.790.704
Gæld til kreditinstitutter.....	2.473.428	3.721.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	27.500	26.000
1		
Selskabsskat.....	126.790	999.839
Anden gæld.....	6.160	7.259
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.633.878	4.754.466
Gældsforpligtelser i alt	73.976.803	116.545.170
Passiver i alt.....	85.170.051	126.917.586

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
2021			
Egenkapital primo.....	50.000	6.248.471	6.298.471
Årets resultat.....		3.915.941	3.915.941
Egenkapital ultimo.....	50.000	10.164.412	10.214.412
2022			
Egenkapital primo.....	50.000	10.164.412	10.214.412
Årets resultat.....		931.250	931.250
Egenkapital ultimo.....	50.000	11.095.662	11.145.662

Noter

	2022	2021
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	372.790	1.245.839
Skat vedrørende tidligere år.....	-1.009	4.557
Forskydning i udskudt skat.....	-110.418	-128.546
	<u>261.363</u>	<u>1.121.850</u>

Selskabet har betalt t.dkk 1.237 i selskabsskat i regnskabsperioden.

2 Udlån

Af udlån indgår t.dkk 84.312 efter mere end 1 år og t.dkk 0 efter mere end 5 år.

3 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen er udstedt i kapitalandele á dkk 1.

4 Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for al gæld, som i tilfælde af selskabets konkurs, likvidation eller akkord, uanset art, ikke kan dækkes af selskabets aktiver.

5 Gæld til kreditinstitutter

Af langfristet gæld til kreditinstitutter forfalder t.dkk 0 efter mere end 5 år.

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabets beholdning af udlån, bogført værdi t.dkk 85.063, er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, bogført værdi t.dkk 56.935.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Claus Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 1073917998905

Tidspunkt for underskrift: 21-02-2023 kl.: 17:58:55

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Tullin

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Tullin

Direktør

ID: d6ea30a1-2e2e-4e23-89ba-908dd816793b

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2023 kl.: 20:12:17

Underskrevet med MitID

Mit 

Frank Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Hansen

Direktør

ID: 421892ec-ffdf-4892-837d-5bd048967431

Tidspunkt for underskrift: 21-02-2023 kl.: 18:37:32

Underskrevet med MitID

Mit 

Ernest Schuster

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ernest Schuster

Dirigent

ID: eee07ec5-65fc-45e9-961c-abd5f63753ca

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2023 kl.: 20:51:24

Underskrevet med MitID

Mit 

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 8ee764Rssms249459499