

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](http://www.cchrevision.dk)

## **WF Loaninvest ApS**

**c/o Bækgården  
Egtoftevej 1A  
2950 Vedbæk**

---

**CVR-nr. 39 00 41 51**

---

**Årsrapport for 2021**

---

**(4. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 14. januar 2022

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 2021 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

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

---

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

---

**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 2021 - 31. december 2021 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 6. januar 2022

### 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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

### 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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.

Hørsholm, den 6. januar 2022

### 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 2021

Årets resultat udgør et overskud på dkk 3.915.941, 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 2021 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 2021 - 31. december 2021

Note	2021	2020
Andre eksterne omkostninger.....	27.421	26.240
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-27.421</b>	<b>-26.240</b>
Finansielle indtægter.....	16.096.763	13.292.268
Finansielle omkostninger.....	11.031.551	11.609.006
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>5.037.791</b>	<b>1.657.022</b>
1 Skat af årets resultat.....	1.121.850	368.825
<b>Årets resultat.....</b>	<b>3.915.941</b>	<b>1.288.197</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	3.915.941	1.288.197
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>3.915.941</b>	<b>1.288.197</b>

## Balance pr. 31. december 2021

### Aktiver

Note	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
2 Udlån.....	<u>126.785.832</u>	<u>118.954.381</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>126.785.832</u></b>	<b><u>118.954.381</u></b>
Andre tilgodehavender.....	<u>121.595</u>	<u>121.220</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>121.595</u></b>	<b><u>121.220</u></b>
Likvide beholdninger .....	<u>10.159</u>	<u>5.839</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>131.754</u></b>	<b><u>127.059</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>126.917.586</u></b>	<b><u>119.081.440</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

### Passiver

Note	31.12.2021	31.12.2020	
3	Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
	Overført resultat.....	10.164.412	6.248.471
	<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>10.214.412</b>	<b>6.298.471</b>
	Udskudt skat.....	158.004	286.550
	<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>158.004</b>	<b>286.550</b>
4	Ansvarlig lånekapital.....	16.550.077	16.225.565
5	Gæld til kreditinstitutter.....	95.240.627	92.446.119
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>111.790.704</b>	<b>108.671.684</b>
	Gæld til kreditinstitutter.....	3.721.368	3.295.120
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	26.000	25.000
1	Selskabsskat.....	999.839	485.064
	Anden gæld.....	7.259	19.551
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4.754.466</b>	<b>3.824.735</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>116.545.170</b>	<b>112.496.419</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>126.917.586</b>	<b>119.081.440</b>

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
2020			
Egenkapital primo.....	50.000	4.960.274	5.010.274
Årets resultat.....		1.288.197	1.288.197
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>6.248.471</b>	<b>6.298.471</b>
2021			
Egenkapital primo.....	50.000	6.248.471	6.298.471
Årets resultat.....		3.915.941	3.915.941
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>10.164.412</b>	<b>10.214.412</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	1.245.839	493.064
Skat vedrørende tidligere år.....	4.557	4.285
Forskydning i udskudt skat.....	-128.546	-128.524
	<u>1.121.850</u>	<u>368.825</u>

Selskabet har betalt t.dkk 497 i selskabsskat i regnskabsperioden.

### 2 Udlån

Af udlån indgår t.dkk 87.845 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 118.954, er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, bogført værdi t.dkk 95.741.

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.

## Frank Hansen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-660626410002  
Tidspunkt for underskrift: 14-01-2022 kl.: 14:25:13  
Underskrevet med NemID

## Jesper Tullin

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-418532616237  
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2022 kl.: 11:41:21  
Underskrevet med NemID

## Claus Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1073917998905  
Tidspunkt for underskrift: 14-01-2022 kl.: 15:30:56  
Underskrevet med NemID

## Ernest Schuster

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-911868184346  
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2022 kl.: 11:54:33  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: c5a359NjxsQ246634063