

## **WIDU Development ApS**

Banevej 5  
4653 Karise

CVR.nr.: 39 87 31 68

### **ÅRSRAPPORT 2021**

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
11. januar 2022

Michael Duve  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <u>SIDE</u> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                     | 3.          |
| Ledelsespåtegning                       | 4.          |
| Ledelsesberetning                       | 5.          |
| <b>Årsregnskab</b>                      |             |
| Anvendt regnskabspraksis                | 6.          |
| Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021 | 9.          |
| Balance pr. 31/12 2021                  | 10.         |
| Egenkapitalopgørelse                    | 12.         |
| Noter                                   | 13.         |

## Selskabsoplysninger

### Selskab

WIDU Development ApS  
Banevej 5  
4653 Karise

CVR.nr.: 39 87 31 68  
E-mail: widu.development@hotmail.com

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 19/9 2018

### Direktion

Torben Wichmann  
Michael Duve

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for WIDU Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Årsregnskabet ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karise, den 11. januar 2022

### Direktion

.....  
Torben Wichmann

.....  
Michael Duve

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er at drive virksomhed med ejendomsinvestering, køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom og entreprenørvirksomhed samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

## Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|                     | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi af kostpris</b> |
|---------------------|-----------------|------------------------------|
| Grunde og bygninger | 20-50 år        | 30-60 %                      |

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, der ikke indregnes som kapitalandele, indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021

| Note |   | <u>2021</u>           | <u>2020</u>           |
|------|---|-----------------------|-----------------------|
|      | <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>  | <b>246.638</b>        | <b>214.581</b>        |
| 1    | Personaleomkostninger   | 0                     | 0                     |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 0                     | 0                     |
|      | Finansielle omkostninger  | <u>-84.824</u>        | <u>-68.580</u>        |
|      | <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>                                 | <b>161.814</b>        | <b>146.001</b>        |
| 2    | Skat af årets resultat  | <u>-35.925</u>        | <u>-32.964</u>        |
|      | <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b><u>125.889</u></b> | <b><u>113.037</u></b> |
|      | <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                        |                       |                       |
|      | Overført resultat   | <u>125.889</u>        | <u>113.037</u>        |
|      | <b>I ALT</b>  | <b><u>125.889</u></b> | <b><u>113.037</u></b> |

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Aktiver**

| <u>Note</u>                           | <u>2021</u>             | <u>2020</u>             |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Grunde og bygninger                   | <u>2.594.227</u>        | <u>2.565.458</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b><u>2.594.227</u></b> | <b><u>2.565.458</u></b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            | <b><u>2.594.227</u></b> | <b><u>2.565.458</u></b> |
| <br>                                  |                         |                         |
| Likvide beholdninger                  | <u>236.927</u>          | <u>10.850</u>           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        | <b><u>236.927</u></b>   | <b><u>10.850</u></b>    |
| <br>                                  |                         |                         |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  | <b><u>2.831.154</u></b> | <b><u>2.576.308</u></b> |

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Passiver**

| <u>Note</u>  | <u>2021</u>             | <u>2020</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital   | 50.000                  | 50.000                  |
| Overført resultat  | <u>268.641</u>          | <u>142.752</u>          |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>   | <b><u>318.641</u></b>   | <b><u>192.752</u></b>   |
| <b>3</b> Anden langfristet gæld                                    | <u>1.343.936</u>        | <u>1.066.736</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>1.343.936</u></b> | <b><u>1.066.736</u></b> |
| <b>3</b> Kortfristet del af langfristet gæld                       | 45.000                  | 45.000                  |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                           | 962.332                 | 801.528                 |
| Skyldig skat   | 37.471                  | 33.993                  |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | <u>123.774</u>          | <u>436.299</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>1.168.577</u></b> | <b><u>1.316.820</u></b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                                     | <b><u>2.512.513</u></b> | <b><u>2.383.556</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>  | <b><u>2.831.154</u></b> | <b><u>2.576.308</u></b> |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

|                   | <u>1/1 2021</u> | <u>Udbetalt<br/>udbytte</u> | <u>Forslag til<br/>resultat-<br/>disponering</u> | <u>31/12 2021</u> |
|-------------------|-----------------|-----------------------------|--|-------------------|
| Anpartskapital    | 50.000          |                             |  | 50.000            |
| Overført resultat | 142.752         | 0                           | 125.889  | 268.641           |
|                   | <u>192.752</u>  | <u>0</u>                    | <u>125.889</u>                                   | <u>318.641</u>    |

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

| <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------|-------------|
| <u>2</u>    | <u>2</u>    |

Der er ikke udbetalt løn i året.

### Note 2 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af skatter for tidligere år

| <u>2021</u>          | <u>2020</u>          |
|----------------------|----------------------|
| 35.926               | 32.560               |
| <u>-1</u>            | <u>404</u>           |
| <b><u>35.925</u></b> | <b><u>32.964</u></b> |

### Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

realkreditlån 1 (Hovedvejen 81C)  
realkreditlån 2 (Skovvej & bygaden 35 C,D)  
realkreditlån 3 (bygaden 35 K)

| <u>2021</u>             | <u>2020</u>             |
|-------------------------|-------------------------|
| 401.947                 | 412.997                 |
| 663.948                 | 698.739                 |
| <u>323.041</u>          | <u>0</u>                |
| 1.388.936               | 1.111.736               |
| <u>-45.000</u>          | <u>-45.000</u>          |
| <b><u>1.343.936</u></b> | <b><u>1.066.736</u></b> |

Gæld i alt  
Kortfristet del (1. års afdrag)  
Langfristet gæld