

WiPoWi ApS

Vældegårdsvej 51
2820 Gentofte
CVR-nr. 40 99 85 43

Årsrapport for 2021

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2022

Peter Thomsen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 15. juni 2022

Direktion

Peter Thomsen
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i WiPoWi ApS

Vi har opstillet årsrapporten for WiPoWi ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 15. juni 2022

ECOMENTOR
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34367

Selskabsoplysninger

Selskabet

WiPoWi ApS
Vældegårdsvej 51
2820 Gentofte
CVR-nr.: 40 99 85 43
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemsted: Gentofte

Direktion

Peter Thomsen, adm. direktør

Revisor

ECOMENTOR
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttotab		-311.866	63.769
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-311.866	63.769
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-175.429	-197.915
Andre driftsomkostninger	4	<u>-770.231</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-1.257.526	-134.146
Finansielle indtægter	5	267.418	214.843
Finansielle omkostninger	6	<u>-1.109.895</u>	<u>-200.473</u>
Resultat før skat		-2.100.003	-119.776
Skat af årets resultat	7	<u>375.892</u>	<u>-15.022</u>
Årets resultat		<u>-1.724.111</u>	<u>-134.798</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.724.111</u>	<u>-134.798</u>
		<u>-1.724.111</u>	<u>-134.798</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		11.632.636	10.329.559
Materielle anlægsaktiver		<u>11.632.636</u>	<u>10.329.559</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	6.563.769
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>6.563.769</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.632.636</u>	<u>16.893.328</u>
Andre tilgodehavender		0	397.980
Udskudt skatteaktiv		69.485	0
Selskabsskat		213.712	0
Periodeafgrænsningsposter		2.189	7.409
Tilgodehavender		<u>285.386</u>	<u>405.389</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>285.386</u>	<u>405.389</u>
Aktiver i alt		<u>11.918.022</u>	<u>17.298.717</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		41.091	-134.798
Egenkapital		81.091	-94.798
Hensættelse til udskudt skat		0	33.172
Hensatte forpligtelser i alt		0	33.172
Gæld til realkreditinstitutter		3.592.735	5.451.326
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.099.519	11.570.972
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.692.254	17.022.298
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	137.075	199.908
Banker		3.900.467	7.407
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	22.480
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.635	100
Deposita		70.500	108.150
Kortfristede gældsforpligtelser		4.144.677	338.045
Gældsforpligtelser i alt		11.836.931	17.360.343
Passiver i alt		11.918.022	17.298.717
Hovedaktivitet	9		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	-134.798	-94.798
Årets resultat	0	-1.724.111	-1.724.111
Tilskud fra koncern	0	1.900.000	1.900.000
Egenkapital 31. december 2021	40.000	41.091	81.091

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et tilskud fra selskabets moderselskab på kr. 1,9 mio.

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Andre driftsindtægter		
Fortjeneste ved salg af ejendom	<u>165.771</u>	<u>0</u>
	<u>165.771</u>	<u>0</u>
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>175.429</u>	<u>197.915</u>
	<u>175.429</u>	<u>197.915</u>
4 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af ejendomme	<u>770.231</u>	<u>0</u>
	<u>770.231</u>	<u>0</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>267.418</u>	<u>214.843</u>
	<u>267.418</u>	<u>214.843</u>
6 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>951.101</u>	<u>187.325</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>158.794</u>	<u>13.148</u>
	<u>1.109.895</u>	<u>200.473</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
7 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-102.657	33.172
Udskudt skat vedrørende sambeskatning	-59.523	-18.150
Sambeskatningsbidrag	-213.712	0
	<u>-375.892</u>	<u>15.022</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.651.234	3.729.810	137.075	3.201.970
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.570.972	4.099.519	0	0
	<u>17.222.206</u>	<u>7.829.329</u>	<u>137.075</u>	<u>3.201.970</u>

9 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og investering i fast ejendom samt anden investering og anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

10 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Til sikring af selskabets fortsatte drift har moderselskabet afgivet støtteerklæring gældende til 31. december 2023.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Emmapenajo Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.749, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 11.633. Realkreditpantebrev vedrørende ejendommen på Backersvej udgør t.kr. 3.960 og realkreditpantebrev vedrørende ejendommen på Ordrupvej udgør t.kr. 2.035.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WiPoWi ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal ansatte er beregnet efter ATP-metoden.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 20%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen (vedr. funktionsopdelt resultatopgørelse: under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger). (Hvis relevant: Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.)

Grunde og bygninger nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. (Eventuelt: Genindvindingsværdi 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.)

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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