

Wolter Invest ApS

Ved Fyret 41, 1.

Strib

5500 Middelfart

CVR-nr. 41 84 29 11

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. december 2022

Henrik Wolter
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. september 2021 - 31. august 2022	9
Balance pr. 31. august 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 for Wolter Invest 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. august 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 19. december 2022

Direktion

Henrik Wolter
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Wolter Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Wolter Invest ApS for regnskabsåret 1. september 2021 - 31. august 2022 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ry, den 19. december 2022

Kildebjerg Revision
statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 26 63 15 56

Henrik Braderup Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10918

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wolter Invest ApS
Ved Fyret 41, 1.
Strib
5500 Middelfart

CVR-nr.: 41 84 29 11

Regnskabsperiode: 1. september 2021 - 31. august 2022

Hjemsted: Middelfart

Direktion

Henrik Wolter, direktør

Revisor

Kildebjerg Revision
statsautoriseret revisionsvirksomhed
Ellemosen 3
8680 Ry

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af investeringsejendom beliggende Ryesgade 14 i Århus.

Derudover driver selskabet passiv investeringsvirksomhed med deltagelse i investeringsprojekter og værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skowolter ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg efter regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen for ejendomsudlejning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. - omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 31. august 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3 - 5, hvilket skal ses i forhold til markedets afkast på ejendomme på de relevante lokationer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. september 2021 - 31. august 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
Bruttofortjeneste	4	899.015	568.939
Personaleomkostninger	1	<u>-567.370</u>	<u>-403.079</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-23.431
Andre driftsomkostninger		<u>-84.916</u>	<u>-52.470</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		246.729	89.959
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>1.650.000</u>
Resultat før finansielle poster		246.729	1.739.959
Indtægt af kapitalandele i kapitalinteresser		-12.966	0
Finansielle indtægter		162	413
Finansielle omkostninger	2	<u>-186.174</u>	<u>-64.986</u>
Resultat før skat		47.751	1.675.386
Skat af årets resultat		<u>-10.900</u>	<u>-387.908</u>
Årets resultat		<u>36.851</u>	<u>1.287.478</u>
Foreslået udbytte		0	57.200
Overført resultat		<u>36.851</u>	<u>1.230.278</u>
		<u>36.851</u>	<u>1.287.478</u>

Balance pr. 31. august 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		21.650.000	21.650.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>169.900</u>	<u>70.291</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>21.819.900</u>	<u>21.720.291</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>931.034</u>	<u>944.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>931.034</u>	<u>944.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.750.934</u>	<u>22.664.291</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>0</u>	<u>240.200</u>
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>240.200</u>
Andre tilgodehavender		<u>139.400</u>	<u>133.023</u>
Tilgodehavender		<u>139.400</u>	<u>133.023</u>
Værdipapirer		<u>482.302</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>482.302</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>215.100</u>	<u>1.332.708</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>836.802</u>	<u>1.705.931</u>
Aktiver i alt		<u>23.587.736</u>	<u>24.370.222</u>

Balance pr. 31. august 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		11.503.955	11.467.104
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>57.200</u>
Egenkapital		<u>11.703.955</u>	<u>11.724.304</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.800.569</u>	<u>3.790.069</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.800.569</u>	<u>3.790.069</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.779.832	7.216.010
Deposita		<u>312.974</u>	<u>312.974</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>7.092.806</u>	<u>7.528.984</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	470.000	490.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.149	73.644
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.274	362.486
Anden gæld		<u>454.982</u>	<u>400.735</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>990.405</u>	<u>1.326.865</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.083.211</u>	<u>8.855.849</u>
Passiver i alt		<u>23.587.735</u>	<u>24.370.222</u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. september 2021	200.000	11.467.104	11.667.104
Årets resultat	<u>0</u>	<u>36.851</u>	<u>36.851</u>
Egenkapital 31. august 2022	<u>200.000</u>	<u>11.503.955</u>	<u>11.703.955</u>

Noter

	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	488.070	391.474
Pensioner	63.586	0
Andre omkostninger til social sikring	7.693	6.230
Andre personaleomkostninger	<u>8.021</u>	<u>5.375</u>
	<u>567.370</u>	<u>403.079</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	72.319	64.967
Kursreguleringer omkostninger	113.855	0
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>19</u>
	<u>186.174</u>	<u>64.986</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. september</u> <u>2021</u>	<u>Gæld</u> <u>31. august</u> <u>2022</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.216.010	6.779.832	470.000	0
Deposita	<u>312.974</u>	<u>312.974</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.528.984</u>	<u>7.092.806</u>	<u>470.000</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2021/2022</u> kr.	<u>2020/2021</u> kr.
4 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	20.000.000	22.600.000
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	0	-2.600.000
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>1.650.000</u>	<u>1.650.000</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>21.650.000</u>	<u>21.650.000</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.250, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2021 udgør t.kr. 21.650.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 750, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for trækingsret i pengeinstitut.