

## **Wellwater ApS**

**Rubindalen 13  
8930 Randers NØ**

**CVR-nr. 42 23 19 75**

### **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 5. april 2022



---

Peter Harbo  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse 17. marts - 31. december     | 8           |
| Balance 31. december                           | 9           |
| Noter  | 11          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. marts - 31. december 2021 for Wellwater 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 17. marts - 31. december 2021.

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.

Randers, den 4. april 2022

**Direktion**



Peter Harbo

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Wellwater ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Wellwater ApS for regnskabsåret 17. marts - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets 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.

Randers, den 4. april 2022

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Niels Jørgen Skjødt Møller  
registreret revisor  
MNE-nr. mne1192

## Selskabsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Wellwater ApS<br>Rubindalen 13<br>8930 Randers NØ                                |
|                      | CVR-nr.: 42 23 19 75   |
|                      | Regnskabsperiode: 17. marts - 31. december 2021                                  |
|                      | Hjemsted: Randers Kommune  |
| <b>Direktion</b>     | Peter Harbo  |
| <b>Revisor</b>       | National Revision<br>Godkendte Revisorer a/s<br>Haraldsvej 60<br>8960 Randers SØ |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Danmark<br>Østervold 31<br>8900 Randers                              |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i- og udlejning af fast ejendom, samt dermed forbundne aktiviteter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 27.641, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 12.359.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin kapital, men ledelsen forventer at selskabet via den fremtidige indtjening kan reetablere kapitalen i løbet af 2 - 3 år.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wellwater ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Husleje indtægter indregnes eksklusiv moms.

#### **Direkte omkostninger**

Driftomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **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 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 poster direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 30 år           | 30 %             |

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

#### 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.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 17. marts - 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.           |
|---|-------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>49.547</b>                |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | <u>-29.390</u>               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>20.157</b>                |
| Finansielle omkostninger  |             | <u>-51.560</u>               |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>-31.403</b>               |
| Skat af årets resultat  |             | <u>3.762</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u><u>-27.641</u></u></b> |
| Overført resultat   |             | <u>-27.641</u>               |
|   |             | <b><u><u>-27.641</u></u></b> |

## Balance 31. december

|                                 | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.             |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                |
| Grunde og bygninger             |             | <u>1.927.335</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <u><b>1.927.335</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>1.927.335</b></u>        |
| Udskudt skatteaktiv             |             | <u>3.762</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u><b>3.762</b></u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u><b>3.762</b></u>            |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u><b>1.931.097</b></u></u> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.      |
|--|-------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |
| Virksomhedskapital                                 |             | 40.000                  |
| Overført resultat                                  |             | -27.641                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>12.359</u></b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 735.453                 |
| Anden gæld   |             | 22.500                  |
| Selskabsdeltagere                                  |             | 614.252                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 1           | <b><u>1.372.205</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1           | 53.968                  |
| Pengeinstitutter                                   |             | 469.442                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 10.000                  |
| Anden gæld   |             | 13.123                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>546.533</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>1.918.738</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>1.931.097</u></b> |

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>17. marts<br>2021 | Gæld<br>31. december<br>2021 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                         | 789.421                      | 53.968             | 520.912                |
| Selskabsdeltagere              | 0                         | 614.252                      | 0                  | 0                      |
| Anden gæld                     | 0                         | 22.500                       | 0                  | 0                      |
|                                | <b>0</b>                  | <b>1.426.173</b>             | <b>53.968</b>      | <b>520.912</b>         |

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 789.421, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 1.927.335.