

WS INVEST ApS

Nordre Pakhusvej 6
3600 Frederikssund

Årsrapport
1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/11/2020

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden WS INVEST ApS
Nordre Pakhusvej 6
3600 Frederikssund

CVR-nr: 87327418
Regnskabsår: 01/05/2019 - 30/04/2020

Bankforbindelse Handelsbanken A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 til 30. april 2020 for WS Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 til 30. april 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 09/11/2020

Direktion

André Wilhelmsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i WS INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for WS INVEST ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 regnskabet

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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

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.

Vejle, 09/11/2020

Carsten Thomsen , mne1341
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed samt eje anparter i ejendomsselskaber. Selskabet kan eje fast ejendom samt forestå udlejning og administration.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et resultat på kr. 1.555.375, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 31.604.991. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige poster er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

Leasingydelser udgiftsføres på forfaldstidspunktet.

BRUTTOFORTJENESTE:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost, benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor levering har fundet sted.

PERSONALEOMKOSTNINGER:

Personaleomkostninger omfatter løn og sociale bidrag.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til markedsføring, salg, administration samt øvrige omkostninger.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver indregnes til anskaffelsesværdi. Der foretages herefter afskrivninger lineært baseret på følgende levetider:

Ejendom	50 år
Inventar og driftsmidler	5 år
Biler u/scrapværdi	5 - 8 år

Mindre nyanskaffelser u/kr. 13.000 samt aktiver med kort levetid udgiftsføres i anskaffelsesåret.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Tilgodehavende er medregnet til kursværdi.

Værdipapirer er optaget til anskaffelsesværdi eller balancedagens kurser. Opskrivninger hensættes som opskrivningsshenlæggelse under egenkapitalen.

GÆLDSPOSTER:

Gælden er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet på grundlag af årets resultat, reguleret for skattemæssige dispositioner. Værdien af skatteaktiv er ikke medregnet.

Resultatopgørelse 1. maj 2019 - 30. apr. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-287.336	106.848
Personaleomkostninger	1	-564.108	-516.427
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-70.000	-169.374
Resultat af ordinær primær drift		-921.444	-578.953
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		221.125	253.274
Andre finansielle indtægter		2.290.785	291.049
Øvrige finansielle omkostninger		-49.916	-23.215
Ordinært resultat før skat		1.540.550	-57.845
Skat af årets resultat	3	14.825	8.771
Årets resultat		1.555.375	-49.074
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	55.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.866.234	0
Overført resultat		-310.859	-104.074
I alt		1.555.375	-49.074

Balance 30. april 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		2.666.560	2.691.560
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		346.000	421.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.012.560	3.112.560
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.698.334	4.000.238
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	18.698.334	4.000.238
Anlægsaktiver i alt		21.710.894	7.112.798
Varer under fremstilling		80.600	0
Varebeholdninger i alt		80.600	0
Andre tilgodehavender		6.630.350	6.507.290
Periodeafgrænsningsposter		50.000	82.200
Tilgodehavender i alt		6.680.350	6.589.490
Likvide beholdninger		4.983.543	18.231.756
Omsætningsaktiver i alt		11.744.493	24.821.246
Aktiver i alt		33.455.387	31.934.044

Balance 30. april 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.866.234	0
Overført resultat		29.183.757	29.494.616
Forslag til udbytte		55.000	55.000
Egenkapital i alt		31.604.991	30.049.616
Gæld til banker		1.635.819	1.720.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.635.819	1.720.000
Gæld til banker		45.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		169.577	164.428
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		214.577	164.428
Gældsforpligtelser i alt		1.850.396	1.884.428
Passiver i alt		33.455.387	31.934.044

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2019 - 30. apr. 2020

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	0	29.494.616	55.000	30.049.616
Årets resultat	0	1.866.234	-310.859	0	1.555.375
Egenkapital, ultimo	500.000	1.866.234	29.183.757	55.000	31.604.991

Direktør André Wilhelmsen, Frederikssund ejer over 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
Lønninger	556.255	516
Sociale omkostninger	7.853	0
	<u>564.108</u>	<u>516</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
Inventar u/kr. 13.000	0	8
Biler	70.000	27
	<u>70.000</u>	<u>35</u>

3. Skat af årets resultat

Der er i regnskabsåret betalt kr. 37.602 i selskabsskat.

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
Skat af årets indkomst	0	0
Regulering tidligere år	-14.825	-9
	<u>-14.825</u>	<u>-9</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2020	2019
	kr.	tkr.
Andre værdipapirer og kapitalandele:		
Datterselskaber:		
AW Ejendomsinvest ApS - 50%	624.399	403
Møllevej 91 ApS - 50%	1.000	1
Øvrige værdipapirer	18.072.935	3.596
	<u>18.698.334</u>	<u>4.000</u>

5. Oplysning om eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelse:**

Til sikkerhed for banklån er der afgivet pantebrev på kr. 1.800.000 i ejendommen.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	2