

WIBO Invest ApS

Hellerupvej 64, st. 2900 Hellerup

CVR-nr. 44 90 30 32

Årsrapport

17. juni 2024 - 30. september 2025

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den / 2026

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Påtegninger:

Ledelsespåtegning side 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab side 2

Ledelsesberetning m.v.:

Selskabsoplysninger side 3

Ledelsesberetning side 4

Årsregnskab 17. juni 2024 - 30. september 2025

Anvendt regnskabspraksis. side 5

Resultatopgørelse for 2024/2025 side 6

Balance pr. 30. september 2025 side 7-8

Egenkapitalopgørelse side 9

Noter side 10-12

LEDELSESPÅTEGNING.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. juni 2024 - 30. september 2025 for WIBO 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. juni 2024 - 30. september 2025.

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

Ledelsen skal erklære, at betingelserne for fravalg af revision, jævnfør årsregnskabslovens §135, er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10. december 2025

Direktion:

Mads Winther Sørensen

Frederik Floor Bock

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB.

Til den daglige ledelse i WIBO Invest ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for WIBO Invest ApS for regnskabsåret 17. juni 2024 – 30. september 2025, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revision- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 10. december 2025

REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN

Statsautoriseret revisionselskab

CVR-nr. 15 27 01 44

Flemming Hansen
statsautoriseret revisor
mne6394

SELSKABSOPLYSNINGER.

Selskabet: WIBO Invest ApS
Hellerupvej 64, st.
2900 Hellerup

CVR.nr.: 44 90 30 32
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 17 juni 2024 - 30. september 2025

Direktion: Mads Winther Sørensen
Frederik Floor Bock

LEDELSESBERETNING.

Hovedaktiviteter:

Virksomhedens formål er investering og udlejning af fast ejendom, samt naturlig i forbindelse hermed værende virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat kr. 1.450.368 anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for WIBO Invest ApS for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

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.

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.**Bruttofortjeneste:**

I bruttofortjeneste er indregnet huslejeindtægter endvidere indregnes andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Finansielle poster:

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, tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen, samt transaktioner i fremmed valuta m.v.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2024/2025.

		2024/2025
	note	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	214.597
Opskrivning ejendomme til dagsværdi		1.706.579
Af- og nedskrivninger af driftsmidler		<u>-9.525</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.		1.911.651
Andre finansielle indtægter		59
Finansielle omkostninger		<u>52.296</u>
RESULTAT FØR SKAT		1.859.414
Skat af årets resultat	2	<u>409.046</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>		<u>1.450.368</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat		<u>1.450.368</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>		<u>1.450.368</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025.

		2024/2025
<u>AKTIVER:</u>	note	kr.
Bygninger og grunde.....	4	3.599.793
Driftsmidler.....		<u>28.575</u>
MATERILLE ANLÆGSAKTIVER.....		3.628.368
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>		<u>3.628.368</u>
Andre tilgodehavender.....		<u>38.975</u>
TILGODEHAVENDER.....		<u>38.975</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER.....		<u>55.498</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>		<u>94.473</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>		<u><u>3.722.841</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2025

	note	2024/2025 kr.
<u>PASSIVER:</u>		
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		1.450.368
<u>EGENKAPITAL I ALT</u>		<u>1.490.368</u>
Udskudt skat	2	375.430
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u>		<u>375.430</u>
Bankgæld matr. Nr. 9d, Ødum.	3	815.000
Deposita og forudbetalt leje		63.250
<u>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		<u>878.250</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	175.000
Selskabsskat	2	33.616
Gæld kapitalejer		169
Anden gæld		770.008
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u>		<u>978.793</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u>		<u>1.857.043</u>
<u>PASSIVER I ALT</u>		<u>3.722.841</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

EGENKAPITALOPGØRELSE.

	2024/2025
<u>Selskabskapital:</u>	<u>kr.</u>
Selskabskapital pr. 17. juni 2024	<u>40.000</u>
Selskabskapital pr. 30. september 2025	<u>40.000</u>
 <u>Overført resultat:</u>	
Overført i henhold til resultatdisponering.	<u>1.450.368</u>
Overført resultat pr. 30. september 2025.	<u>1.450.368</u>
 Egenkapital i alt pr. 30.september 2025	<u>1.490.368</u>

NOTER.

	2024/2025
<u>Note 1. Personalemkostninger:</u>	<u>kr.</u>
Personalemkostninger	<u>0</u>
Antal ansatte	<u>1</u>
 <u>Note 2. Skat af årets resultat:</u>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	33.616
Regulering af udskudt skat	<u>375.430</u>
	<u>409.046</u>
 <u>Note 3. Pantgæld:</u>	
Gæld	990.000
Afdrag 1. År	<u>175.000</u>
	<u>815.000</u>
Restgæld efter 5. år	<u>0</u>

NOTER .

	Grunde og bygninger
<u>Note 4. Materielle anlægsaktiver:</u>	
Købspris	1.650.000
Forbedringer	243.214
Kostpris pr. 30. september 2025	<u>1.893.214</u>
Opskrivninger pr. 14. Juni 2024	0
Årets ændring	1.706.579
Opskrivninger pr. 30. september 2025	<u>1.706.579</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2025	<u>3.599.793</u>
Årets ændring i dagsværdien, der er indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.706.579</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi for ejendommene:

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdierne er baseret på et forventer normaliseret driftsresultat på i alt DKK 303.000 en forventet udlejning på 100% og en gennemsnitlig forrentning på 9% -9,6590. Forrentningsprocenterne er fastlagt under hensyntaget til ejendommens beliggenhed, alder vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ejendommene anvendes primært til boligudlejninger med marginal erhvervsudlejning.

Tomgangen har været meget lav. Lejekontrakterne sikrer aftalt leje med mulighed for markedstilpasning.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommene.

Note 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Der er i ejendommen matr. Nr. 1aæ Vinderupgård, Sahl lyst ejerpantebreve på hhv. nom. kr. 835.000 og nom. Kr. 250.000.

Først nævnte er med meddelelse til DRL Kredit A/S. Gæld udgør kr. 0 pr. 30. september 2025. I ejendommen matr. nr. 9d, Ødum By, Ødum er lyst ejerpantebrev på kr. 1.200.000. Ejerpantebrevet er i eget behold.