

# Wilson Invest ApS

Nørremarksvej 24, 8721 Daugård  
CVR-nr. 32 83 83 16

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 30. juni 2025

---

Carsten Risager

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

## Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Wilson Invest ApS<br>Nørremarksvej 24<br>8721 Daugård                           |
|                  | CVR-nr.: 32 83 83 16  |
|                  | Stiftet: 12. april 2010   |
|                  | Kommune: Hedensted  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Carsten Risager   |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Roms Hule 4, 1. sal<br>7100 Vejle |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Wilson 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 30. juni 2025

Direktion:

---

Carsten Risager

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Wilson Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wilson Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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, den 30. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicklas Overgaard Høj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47778

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 123 tkr. for 2024 og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2024 1.645 tkr.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har begrænset likviditet ved udgangen af 2024.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. Moderselskabets ejer har finansieret dels moderselskabet og datterselskabet. Det er aftalt at moderselskabet same ejer ikke vil kræve sit tilgodehavende helt eller delvist indfriet.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastsættes en gang årligt i forbindelse med udarbejdelse af selskabets årsrapport, i henhold til fastsatte afkastkrav. Der vil altid være usikkerhed om afkastets størrelse, hvilket betyder, at et ændret afkastkrav kan påvirke værdiansættelsen i investeringsejendommene i væsentligt omfang.

Der er for beboelsesejendomme anvendt et afkastkrav på 5,3 %. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 342 tkr. En reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 412 tkr.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>160.951</b> | <b>76.485</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 152.750        | 118.500        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>313.701</b> | <b>194.985</b> |
| Andre finansielle omkostninger               | 1    | -190.480       | -236.320       |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>123.221</b> | <b>-41.335</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | 0              | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>123.221</b> | <b>-41.335</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                |
| Overført resultat                            |      | 123.221        | -41.335        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>123.221</b> | <b>-41.335</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                       |      | 4.355.781        | 5.580.281        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 2    | <b>4.355.781</b> | <b>5.580.281</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>4.355.781</b> | <b>5.580.281</b> |
| <hr/>                                       |      |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 14.800           | 14.800           |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 11.887           | 15.014           |
| Tilgodehavender                             |      | 26.687           | 29.814           |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>26.687</b>    | <b>29.814</b>    |
| <hr/>                                       |      |                  |                  |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>4.382.468</b> | <b>5.610.095</b> |
| <hr/>                                       |      |                  |                  |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital                           |      | 80.000           | 80.000           |
| Overført overskud                        |      | 1.564.803        | 1.441.582        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>1.644.803</b> | <b>1.521.582</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 1.133.197        | 1.550.838        |
| Anden gæld                               |      | 59.400           | 59.400           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3    | <b>1.192.597</b> | <b>1.610.238</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 47.000           | 64.000           |
| Gæld til pengeinstitutter                |      | 1.067.970        | 1.848.570        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 15.000           | 12.500           |
| Gæld, tilknyttede virksomheder           |      | 296.918          | 296.795          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    |      | 84.117           | 222.347          |
| Selskabsskat                             |      | 34.063           | 34.063           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.545.068</b> | <b>2.478.275</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>2.737.665</b> | <b>4.088.513</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>4.382.468</b> | <b>5.610.095</b> |
| <hr/>                                    |      |                  |                  |
| Eventualposter mv.                       | 4    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5    |                  |                  |
| Forudsætninger for fortsat drift         | 6    |                  |                  |
| Medarbejderforhold                       | 7    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Overført<br>overskud | I alt            |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 80.000         | 1.441.582            | 1.521.582        |
| Forslag til resultatdisponering      |                | 123.221              | 123.221          |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>80.000</b>  | <b>1.564.803</b>     | <b>1.644.803</b> |

---

## Noter

|  | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>1   Andre finansielle omkostninger</b>      |                |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 20.123         | 21.644         |
| Finansielle omkostninger i øvrigt              | 170.357        | 214.676        |
|  | <b>190.480</b> | <b>236.320</b> |

## 2 | Materielle anlægsaktiver

| kr.  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024                                  | 6.232.906                  |
| Afgang   | -1.431.217                 |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                        | <b>4.801.689</b>           |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024           | -652.625                   |
| Årets værdireguleringer                                  | 152.750                    |
| Værdireguleringer solgte aktiver                         | 53.967                     |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b> | <b>-445.908</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>           | <b>4.355.781</b>           |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr.  | Boligudlejning |
|--|----------------|
| Dagsværdi 31. december 2024                | 4.355.781      |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 152.750        |

Investeringssejendommene består af 2 boligjendomme beliggende på Lolland.

Udlejningsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 210 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på mellem 863 kr. og 897 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 42 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen for boligejendomme er anvendt et afkast på 5,3 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. De fastsatte afkastkrav vurderes at svare til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 342 tkr. En reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 412 tkr.

## Noter

### 3 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                            | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.180.197                | 47.000             | 902.000                | 1.614.838                |
| Anden gæld                     | 59.400                   | 0                  | 59.400                 | 59.400                   |
|                                | <b>1.239.597</b>         | <b>47.000</b>      | <b>961.400</b>         | <b>1.674.238</b>         |

### 4 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CR Holding 2010 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.180 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.356 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.600 tkr. i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebreve er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, der udgør en gæld 1.068 tkr. pr. 31. december 2024.

### 6 | Forudsætninger for fortsat drift

Årets resultat udviser et overskud på 123 tkr. for 2024 og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2024 1.645 tkr.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har begrænset likviditet ved udgangen af 2024.

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets moderselskab om, at den nødvendige likviditet for det kommende år er sikret. Moderselskabets ejer har finansieret dels moderselskabet og datterselskabet. Det er aftalt at moderselskabet same ejer ikke vil kræve sit tilgodehavende helt eller delvist indfriet.

|  | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
| <b>7   Medarbejderforhold</b>                    |      |      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1    | 1    |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wilson Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.