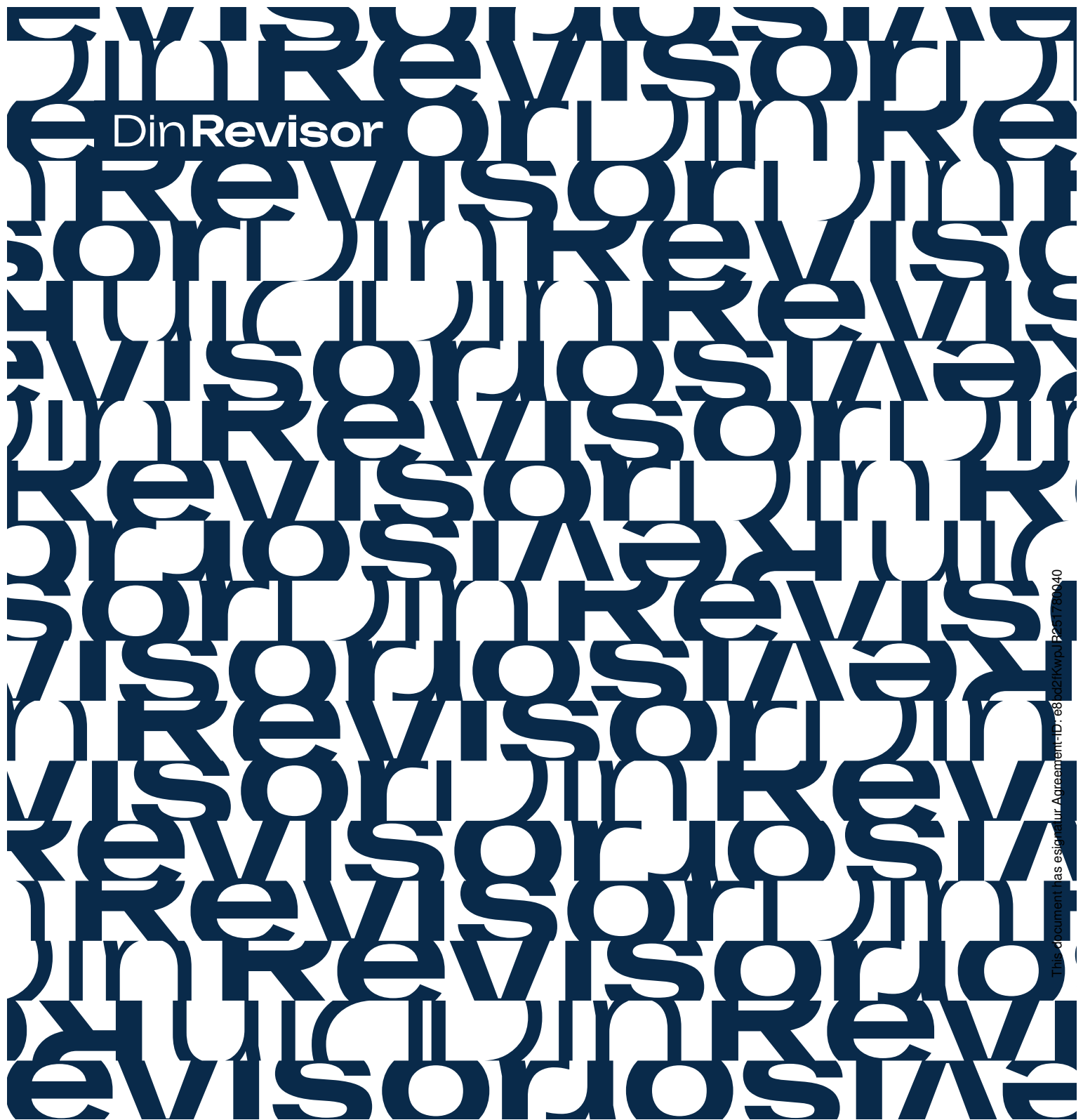


DinRevisor



This document has esignatur Agreement ID: e81d21kwp1251780840

W. Johansen Holding ApS

Årsrapport

01.01.2023–31.12.2023

CVR 24 22 32 05

Fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
med dirigent Stig Johansen 10.05.2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: W. Johansen Holding ApS
Skolevej 14
4622 Havdrup

CVR-nr.: 24 22 32 05
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2023

Direktion

Stig Johansen

Revisor

DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Tilknyttede virksomheder

W. Johansen. Havdrup A/S, Havdrup

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/1 - 31/12 2023, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 10. maj 2024
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Stig Johansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af W. Johansen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for W. Johansen Holding ApS for regnskabsåret 1/1 - 31/12 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 10. maj 2024
DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer
Godkendt revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at fungere som investeringsselskab med investeringsejendom og unoterede aktier.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af værdipapirer er omklassificeret fra dagsværdiregulering af investeringsaktiver til andre finansielle indtægter og finansielle omkostninger. Der er foretaget ændring af sammenligningstal. Ændringen har ingen påvirkning på resultatet eller egenkapitalen.

Fritagelse for udarbejdelse af koncernregnskab jf. årsregnskabslovens § 110

Da koncernen ikke overskrider to af de i årsregnskabslovens § 110 opregnede størrelseskriterier, udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger består af udlejningsomkostninger forbundet med driften af selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Selskabet har ingen personaleomkostninger, men antallet af heltidsbeskæftigede fremgår af noten Antal heltidsbeskæftigede.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat. Endvidere indregnes eventuelle værdireguleringer.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet er administrations-/moderselskab for de tilknyttede datterselskaber i den sambeskattede koncern. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomheden fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerner samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil under "Andre hensatte forpligtelser".

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet. Regnskabsposten indregnes under "Gæld til kreditinstitutter".

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt husleje, der er modtaget fra lejere forud for lejeperiodens opstart.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige sambeskatningsindkomst for hele koncernen, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2023

<u>Note</u>	2023	2022
Bruttofortjeneste	61.484	119.907
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>210.473</u>	<u>-109.818</u>
Resultat af primær drift	271.957	8.089
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	289.042	201.369
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-86.315</u>	<u>-81.672</u>
Resultat før skat	474.684	127.786
Skat af årets resultat	<u>-41.606</u>	<u>16.181</u>
Årets resultat	<u>433.078</u>	<u>143.967</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	122.000	117.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	289.042	201.369
Overført overskud eller underskud	<u>22.036</u>	<u>-175.202</u>
Disponeret i alt	<u>433.078</u>	<u>143.967</u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2023**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>4.743.000</u>	<u>4.532.527</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.743.000</u>	<u>4.532.527</u>
Finansielle anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>2.242.021</u>	<u>1.952.979</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.242.021</u>	<u>1.952.979</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.985.021</u>	<u>6.485.506</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>111.354</u>	<u>72.277</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.294</u>	<u>9.592</u>
Tilgodehavender i alt	<u>117.630</u>	<u>102.194</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>73.193</u>	<u>22.563</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>73.193</u>	<u>22.563</u>
5 Omsætningsaktiver i alt	<u>190.823</u>	<u>124.757</u>
Aktiver i alt	<u>7.175.844</u>	<u>6.610.263</u>

Balance - Passiver pr. 31. december 2023

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.738.277	1.449.235
Overført overskud eller underskud	<u>1.375.699</u>	<u>1.349.463</u>
Egenkapital i alt	<u>3.238.976</u>	<u>2.923.698</u>
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>306.460</u>	260.156
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>306.460</u>	<u>260.156</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.089.577	1.241.576
Modtagne forudbetalinger fra kunder	58.950	58.950
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.803.322	1.673.078
Anden gæld	<u>396.844</u>	<u>172.687</u>
6 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>3.348.693</u>	<u>3.146.291</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	152.000	151.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.600	38.462
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>104.115</u>	<u>89.956</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>281.715</u>	<u>280.118</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>3.630.408</u>	<u>3.426.409</u>
Passiver i alt	<u>7.175.844</u>	<u>6.610.263</u>
7 Antal heltidsbeskæftigede		
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2023</u>						
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> 210.473 <hr style="border: 0.5px solid black;"/> 210.473 <hr style="border: 1px solid black;"/>						
2 Andre finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder udgør t.kr. 51							
3 Investeringsejendomme Ultimo værdi investeringsejendomme i alt	<hr style="border: 0.5px solid black;"/> 4.743.000 <hr style="border: 1px solid black;"/>						
Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.							
Afkastkrav/Bruttoleje: Boligejendomme/Kontorejendomme							
Midtsjælland	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Beliggenhed/Stand</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Bruttoleje pr. kvm</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Afkastkrav</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sekundær</td> <td>kr. 1.000 - kr. 1.200</td> <td>5,50-6,00%</td> </tr> </tbody> </table>	Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav	Sekundær	kr. 1.000 - kr. 1.200	5,50-6,00%
Beliggenhed/Stand	Bruttoleje pr. kvm	Afkastkrav					
Sekundær	kr. 1.000 - kr. 1.200	5,50-6,00%					
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:							
W. Johansen. Havdrup A/S, Havdrup	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Resultat</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Egenkapital</th> <th style="text-align: left; border-bottom: 1px solid black;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>289.042</td> <td>2.242.021</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Resultat	Egenkapital	Ejerandel	289.042	2.242.021	100%
Resultat	Egenkapital	Ejerandel					
289.042	2.242.021	100%					
5 Omsætningsaktiver Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0							
6 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 541							
7 Antal heltidsbeskæftigede Antal heltidsbeskæftigede i indeværende år udgjorde 1. Antal heltidsbeskæftigede sidste år udgjorde 1.							

Noter til årsregnskabet**2023**

Note**8 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.242 har pant t.kr. 3.126 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 4.743

Bankgæld til pengeinstitut hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0 har pant t.kr. 500 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 4.743

9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Stig Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stig Hoffmann Johansen

Direktør

På vegne af W. Johansen Holding ApS

ID: 9be7a24b-4f9c-44ce-aed5-a6a172adb27d

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 19:21:34

Underskrevet med MitID



Stig Johansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Stig Hoffmann Johansen

Dirigent

På vegne af W. Johansen Holding ApS

ID: 9be7a24b-4f9c-44ce-aed5-a6a172adb27d

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 19:21:34

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af DinRevisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer

ID: 3798537d-5d64-4cbd-97f2-be3916f9feca

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2024 kl.: 16:16:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e8bd2fKwpJR251780040

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.