

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

W. Johansen Holding ApS

Skolevej 14
4622 Havdrup

Årsrapport 1/1 - 31/12 2021

23. regnskabsår

CVR-nr : 24 22 32 05

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 1. april 2022
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Stig Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/1 - 31/12 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: W. Johansen Holding ApS
Skolevej 14
4622 Havdrup

CVR-nr.: 24 22 32 05
Regnskabsår: 1/1 - 31/12 2021

Direktion

Stig Johansen

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret 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 2021, 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 1. april 2022

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 2021 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 revisors 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 1. april 2022
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret 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 investeringselskab med investeringsejendom og unoterede aktier.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. 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 markedsforholdene.

Anvendt regnskabspraksis

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 lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

Gældsforpligtelser - i øvrigt

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

Aktuel skattetilgodehavende

Aktuel skattetilgodehavende 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 2021

<u>Note</u>	2021	2020
Bruttofortjeneste	257.091	235.682
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.292.345	0
Resultat af primær drift	1.549.436	235.682
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-221.090	-66.753
2 Andre finansielle indtægter	58	58
3 Andre finansielle omkostninger	-80.262	-81.930
Resultat før skat	1.248.142	87.057
Skat af årets resultat	-323.239	-33.819
Årets resultat	924.903	53.238
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	114.400	113.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-221.090	-66.753
Overført overskud eller underskud	1.031.593	6.991
Disponeret i alt	924.903	53.238

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>4.642.345</u>	3.350.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.642.345</u>	<u>3.350.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>1.751.610</u>	1.972.700
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.751.610</u>	<u>1.972.700</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.393.955</u>	<u>5.322.700</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
Andre tilgodehavender	33.998	58.256
Periodeafgrænsningsposter	0	17.227
Tilgodehavender i alt	<u>34.498</u>	<u>75.483</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>19.287</u>	0
Likvide beholdninger i alt	<u>19.287</u>	0
6 Omsætningsaktiver i alt	<u>53.785</u>	75.483
Aktiver i alt	<u>6.447.740</u>	<u>5.398.183</u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.247.866	1.468.957
Overført overskud eller underskud	1.521.265	488.271
Egenkapital i alt	2.894.131	2.082.228
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	284.316	0
Hensatte forpligtigelser i alt	284.316	0
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.390.297	1.545.196
Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.950	58.950
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.477.648	1.487.902
Anden gæld	83.944	0
7 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	3.016.839	3.092.048
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	155.000	155.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	36.908	26.075
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	50.046	32.565
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	252.454	223.907
Gældsforpligtigelser i alt	3.269.293	3.315.955
Passiver i alt	6.447.740	5.398.183
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
10 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>								
<p>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, indtægt Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</p>	<hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">1.292.345</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">1.292.345</p> <hr style="border: 1px solid black;"/>								
<p>2 Andre finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 0.</p>									
<p>3 Andre finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 49.</p>									
<p>4 Investeringsejendomme Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje: Boligejendomme/Kontorejendomme</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Midtsjælland</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 1.000 - kr. 1.200</td> <td style="text-align: center;">5,50-6,00%</td> </tr> </tbody> </table>		<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Midtsjælland	Sekundær	kr. 1.000 - kr. 1.200	5,50-6,00%	
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>						
Midtsjælland	Sekundær	kr. 1.000 - kr. 1.200	5,50-6,00%						
<p>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder Selskabet ejer følgende kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="text-align: right;">Resultat</th> <th style="text-align: right;">Egenkapital</th> <th style="text-align: right;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W. Johansen. Havdrup A/S, Havdrup</td> <td style="text-align: right;">-221.090</td> <td style="text-align: right;">1.751.610</td> <td style="text-align: right;">100%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	W. Johansen. Havdrup A/S, Havdrup	-221.090	1.751.610	100%	
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel						
W. Johansen. Havdrup A/S, Havdrup	-221.090	1.751.610	100%						
<p>6 Omsætningsaktiver Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0.</p>									
<p>7 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 828.</p>									

Noter til årsregnskabet

2021

Note

8 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.545 har pant t.kr. 3.126 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 4.642.

Bankgæld til pengeinstitut hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0 har pant t.kr. 500 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 4.642.

9 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

10 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

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 Hoffmann Johansen

Som Dirigent
På vegne af W. Johansen Holding ApS
PID: 9208-2002-2-097316397920
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 09:36:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Stig Hoffmann Johansen

Som Adm. direktør
På vegne af W. Johansen Holding ApS
PID: 9208-2002-2-097316397920
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 09:36:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 09:54:52
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1b26b6hJMxw247401123

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.