

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 2022

24. regnskabsår

CVR-nr : 24 22 32 05

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 5. maj 2023
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Stig Johansen
Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 0edee6gzNlhK249954705

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 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	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 2022

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 2022, 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 5. maj 2023

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 2022 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 5. maj 2023
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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Investeringssejendomme (Porteføljeejendomme)

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

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

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt 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 markedsf forholdene.

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 lejerer. 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

Udsudte skatteforpligtelser

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

Udsudt 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 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 2022

<u>Note</u>	2022	2021
Bruttofortjeneste	119.907	257.091
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-109.818	1.292.345
Resultat af primær drift	8.089	1.549.436
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	201.369	-221.090
2 Andre finansielle indtægter	0	58
3 Andre finansielle omkostninger	-81.672	-80.262
Resultat før skat	127.786	1.248.142
Skat af årets resultat	16.181	-323.239
Årets resultat	143.967	924.903
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	117.800	114.400
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	201.369	-221.090
Overført overskud eller underskud	-175.202	1.031.593
Disponeret i alt	143.967	924.903

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>4.532.527</u>	<u>4.642.345</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.532.527</u>	<u>4.642.345</u>
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>1.952.979</u>	<u>1.751.610</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.952.979</u>	<u>1.751.610</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.485.506</u>	<u>6.393.955</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	72.277	33.998
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.592</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>102.194</u>	<u>34.498</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>22.563</u>	<u>19.287</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>22.563</u>	<u>19.287</u>
6 Omsætningsaktiver i alt	<u>124.757</u>	<u>53.785</u>
Aktiver i alt	<u>6.610.263</u>	<u>6.447.740</u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2022**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.449.235	1.247.866
Overført overskud eller underskud	1.349.463	1.521.265
Egenkapital i alt	2.923.698	2.894.131
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelser til udskudt skat	260.156	284.316
Hensatte forpligtigelser i alt	260.156	284.316
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.241.576	1.390.297
Modtagne forudbetalinger fra kunder	58.950	64.950
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.673.078	1.477.648
Anden gæld	172.687	83.944
7 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	3.146.291	3.016.839
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	151.700	155.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.462	10.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	36.908
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	89.956	50.046
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	280.118	252.454
Gældsforpligtigelser i alt	3.426.409	3.269.293
Passiver i alt	6.610.263	6.447.740
8 Sikkerheder og pantsætninger		
9 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2022</u>								
<p>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, omkostning Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</p>	<hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">-109.818</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">-109.818</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. 46.</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: center;">Resultat</th> <th style="text-align: center;">Egenkapital</th> <th style="text-align: center;">Ejerandel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>W. Johansen. Havdrup A/S, Havdrup</td> <td style="text-align: center;">201.369</td> <td style="text-align: center;">1.952.979</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table>		Resultat	Egenkapital	Ejerandel	W. Johansen. Havdrup A/S, Havdrup	201.369	1.952.979	100%	
	Resultat	Egenkapital	Ejerandel						
W. Johansen. Havdrup A/S, Havdrup	201.369	1.952.979	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. 671.</p>									

Noter til årsregnskabet**2022****Note****8 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 1.393 har pant t.kr. 3.126 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 4.533.

Bankgæld til pengeinstitut hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0 har pant t.kr. 500 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 4.533.

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: 08-05-2023 kl.: 18:38:33

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: 08-05-2023 kl.: 18:38:33

Underskrevet med MitID



Michel Mandrup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Mandrup

Registreret revisor

På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S

ID: 68c44038-640a-40fb-a952-a6182d6748dd

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2023 kl.: 11:41:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0edee6gzNhK249954705

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.