



**Wahl ApS**

CVR-nr. 25476638

Vestergade 39A, st.tv.

4600 Køge

Årsrapport 2023

**Erhvervsstyrelsen**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 1. juni 2024

---

Dirigent: Lene Møller Wahl



## Indholdsfortegnelse

Ledelseserklæring	1
Erklæring om assistance til opstilling af regnskab	2
Ledelsesberetning	3
<u>Årsregnskab</u>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8



## Ledelseserklæring

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Wahl ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Revision er fravalgt. Selskabet efterlever betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. juni 2024

Direktion

Lene Møller Wahl



## Erklæring om assistance til opstilling af regnskab

Til ledelsen i Wahl ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisors Ethiske 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.

Skodsborg, den 1. juni 2024

### **REVINORD**

Kettebakken 11  
2942 Skodsborg  
Cvr 16347299

René Georg Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
mne 17730



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at erhverve og drive fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat, som forventet. Selskabet forventer i kommende regnskabsperiode et positivt resultat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket væsentlige begivenheder siden årsafslutningen, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling i negativ retning.

## Årsregnskab

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra højere regnskabsklasser. Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden perioderegnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger er sammendraget i en post benævnt bruttofortjeneste med henvisning til årsregnskabsloven § 32. Nettoomsætningen ved salg af vare- og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen. Vareforbrug omfatter omkostninger, der er afholdt til at opnå årets nettoomsætning. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og ej realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### **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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og værdireguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, med udgangspunkt ejendommens forventede driftsresultat og afkastkrav. Endvidere vurderes individuelle forhold vedrørende ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder, samt udbud og efterspørgsel.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af kontante beholdninger samt indestående på konti i pengesinstitutter. Aktivet er underlagt begrænset risiko for værdiregulering.

#### **Egenkapital - udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat 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 aconto skatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi. 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelser på finansielle leasingkontrakter. Gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse

	Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1,2	261.077	607.844
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-450.837	400.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<u>-422.264</u>	<u>1.007.844</u>
Finansielle indtægter	3	661	5.761
Finansielle omkostninger	3	-174.839	-349.463
<b>Resultat før skat</b>		<u>-596.442</u>	<u>664.142</u>
Skat af årets resultat		100.150	-792.387
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-496.292</b></u>	<u><b>-128.245</b></u>
<u>Forslag til resultatdisponering</u>			
Overføres til næste år		-496.292	-128.245
Foreslået udbytte		0	0
		<u><b>-496.292</b></u>	<u><b>-128.245</b></u>



## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	4	11.000.000	10.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>11.000.000</u>	<u>10.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>11.000.000</u></b>	<b><u>10.100.000</u></b>
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		257.287	293.813
Andre tilgodehavender		1.489	69.994
Tilgodehavender i alt		<u>258.776</u>	<u>363.807</u>
Likvide beholdninger		610.247	1.016.235
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>869.023</u></b>	<b><u>1.380.042</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>11.869.023</u></b>	<b><u>11.480.042</u></b>
 <b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.603.871	5.100.163
Foreslået udbytte		0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>4.728.871</u></b>	<b><u>5.225.163</u></b>
Udskudt skat		2.916	133.665
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.916</u></b>	<b><u>133.665</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	2.419.666	2.421.466
Anden gæld		3.838.121	2.845.096
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.257.787</u></b>	<b><u>5.266.562</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		12.000	10.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		139.650	112.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		219.781	0
Skyldig selskabsskat		0	732.402
Anden gæld		508.018	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>879.449</u></b>	<b><u>854.652</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.137.236</u></b>	<b><u>6.121.214</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>11.869.023</u></b>	<b><u>11.480.042</u></b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

6

## Noter

### 1. Særlige oplysninger til årsregnskabet

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model.

Det er ledelsens vurdering, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked.

Afkastsatsen er baseret på en af ledelsen subjektiv vurdering, hvorfor der er vil være usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Der henvises til særskilt note om forudsætningerne for opgørelse af dagsværdimåling af investeringsejendomme.

### 2. Personaleomkostninger

Selskabet har i lighed med tidligere år, ikke udbetalt gager eller lønninger.

### 3. Finansielle poster

	2023	2022
Finansielle indtægter, tilknyttet virksomhed	506	5.761
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	62.626	76.528

### 4. Investeringsejendomme

	2023	2022
Investeringsejendomme måles til dagsværdi, baseret på anerkendte værdiansættelsesmetoder.		
Dagsværdi af investeringsejendomme	11.000.000	10.100.000
Forventet afkastsats	5%	5%

#### Følsomhedsanalyse ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme.

Ved opgørelsen af dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil have ikke uvæsentlig indflydelse på den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen såvel som værdireguleringen i resultatopgørelsen.

#### En ændring i afkastkravet, vil have følgende påvirkning af indregnet værdier for regnskabsåret 2023

Ændring i afkastkrav	+0,50%	-0,50%
Dagsværdi ændring af indregnede investeringsejendomme	-1.040.000	+1.270.000

### 5. Langfristet gæld

	2023	2022
Af langfristet gæld forfalder følgende til betaling senere end 5 år	2.400.000	2.400.000

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Der er afgivet selvskyldner kaution overfor tilknyttede virksomheder.

Til sikkerhed for gæld til real- og kreditinstitutter er der afgivet sikkerhed som følger:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt tkr. 2.422, som i balancen er indregnet til tkr 11.000.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter af royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af de respektive sambeskattede selskaber. Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end hvad fremgår af nærværende årsrapport.