

# WaRa Ejendomme ApS

Elme Alle 12, st.  
9000 Aalborg

CVR-nr. 27 55 91 74

## Årsrapport for 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2024

---

Peter Heine Rasmussen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for WaRa Ejendomme 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. juni 2024

### **Direktion**

Peter Heine Rasmussen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i WaRa Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for WaRa Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 13. juni 2024

### TALMENNESKER

#### Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
Registreret revisor  
mne16302



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

WaRa Ejendomme ApS  
Elme Alle 12, st.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27 55 91 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Stiftet: 28. april 2004

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Peter Heine Rasmussen, direktør

### Revisor

TALMENNESKER  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Gammel Østergade 16  
9400 Nørresundby

### Pengeinstitut

Nordjyske Bank



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er, i lighed med tidligere år, drift af udlejningsejendomme til boligformål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 189.103, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 914.937.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WaRa Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Ejendomme der indkøbes udelukkende til videresalg klassificeres som handelsejendomme og indregnes under varebeholdninger.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalresultat, som er kapitaliseret med ejendommens afkastkrav.

Normalresultatet fastsættelse med udgangspunkt i de forventede driftsindtægter og -omkostninger, reguleret for evt. tomgangsleje, vedligeholdelse m.v.

Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv.

Foreligger der på tidspunkt for regnskabsaflæggelsen en underskrevet salgsaftale på en ejendom, indregnes denne ejendom til den aftalte salgspris fratrukket forventede salgsomkostninger.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

#### Varebeholdninger

Handelsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostpris for handelsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger afholdt i ombygningsperioden. Renter indregnes ikke i kostprisen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.





## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld vedrørende investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>178.507</b>	<b>-12.554</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.806	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>190.313</b>	<b>-12.554</b>
Finansielle indtægter	205	0
Finansielle omkostninger	-432.901	-216.005
<b>Resultat før skat</b>	<b>-242.383</b>	<b>-228.559</b>
Skat af årets resultat	53.280	50.261
<b>Årets resultat</b>	<b>-189.103</b>	<b>-178.298</b>
 <b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-189.103	-178.298
	<b>-189.103</b>	<b>-178.298</b>



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		6.550.000	6.538.194
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>6.550.000</u>	<u>6.538.194</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.550.000</u>	<u>6.538.194</u>
Handelsejendomme		3.068.197	3.027.500
<b>Varebeholdninger</b>		<u>3.068.197</u>	<u>3.027.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.400
Andre tilgodehavender		7.047	26.315
Udskudt skatteaktiv		64.286	11.006
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	47.415
Periodeafgrænsningsposter		9.158	8.685
<b>Tilgodehavender</b>		<u>80.491</u>	<u>103.821</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>46.593</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.195.281</u>	<u>3.131.321</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>9.745.281</u>	<u>9.669.515</u>



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		789.937	979.040
<b>Egenkapital</b>		<b>914.937</b>	<b>1.104.040</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.374.108	5.478.406
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>5.374.108</b>	<b>5.478.406</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	66.200	65.000
Banker		2.894.785	2.322.004
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.000	25.500
Anden gæld		366.301	622.215
Deposita		70.950	52.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.456.236</b>	<b>3.087.069</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.830.344</b>	<b>8.565.475</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.745.281</b>	<b>9.669.515</b>
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	979.040	1.104.040
Årets resultat	0	-189.103	-189.103
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>789.937</b>	<b>914.937</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.157.338	1.282.338
Årets resultat	0	-178.298	-178.298
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>979.040</b>	<b>1.104.040</b>



Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>11.806</u>	<u>0</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		<u>6.538.194</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>6.538.194</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		0
Årets værdireguleringer		<u>11.806</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>11.806</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><u>6.550.000</u></u>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Til fastsættelse af dagsværdien tages udgangspunkt i et forventet normalresultat for de enkelteejendomme bestående af de forventede driftsindtægter og -omkostninger.

Ejendommenes driftsindtægter er de lejeindtægter der forventes modtaget i et normalt år med fuldudlejning.

Ejendommenes driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventesat medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparationog vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved fastsættelse af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 4,60%, som er fastlagt underhensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv. Foreligger der på tidspunkt for regnskabsafleggelsen en underskrevet salgsaftale på en ejendom, indregnes disse ejendomme til salgsværdien fratrukket forventede salgsomkostninger.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.



## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. decem- ber 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.543.406</u>	<u>5.440.308</u>	<u>66.200</u>	<u>4.885.000</u>
	<b><u>5.543.406</u></b>	<b><u>5.440.308</u></b>	<b><u>66.200</u></b>	<b><u>4.885.000</u></b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CWR Holding, Aarhus ApS CVR-nr.: 43 37 39 86 (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. De sambeskattedes virksomheders samlede nettoforpligtelse overfor SKAT udgør t.kr. 0 på balancetidspunktet i henhold til årsrapporten for 2023 for administrationselskabet CWR Holding, Aarhus ApS CVR-nr.: 43 37 39 86. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsterne vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.440, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 6.550.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 2.890, har selskabet deponeret ejer-pantebreve på i alt t.kr. 3.407 med pant i investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.618.

Til sikkerhed for Helge Rasmussen & Søn ApS' gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejer-pantebreve på i alt t.kr. 3.407 med pant i investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.618.

Til sikkerhed for Rasmussen Ejendomme ApS' gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejer-pantebreve på i alt t.kr. 3.407 med pant i investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.618.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Heine Rasmussen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: b8cfc3ff-d3c8-4fb6-bb6d-7f118aa1832a

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-06-15 05:07:28 UTC



## Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSELSKAB CVR:  
39886227

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: 92778b3e-b7df-44da-8913-1deb66bfd61a

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-06-15 05:22:42 UTC



## Peter Heine Rasmussen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: b8cfc3ff-d3c8-4fb6-bb6d-7f118aa1832a

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-06-15 07:45:22 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**