



**Wahl Erhverv A/S**

CVR-nr. 27711626

Risbyholmvej 5 D

4622 Havdrup

Årsrapport 2021

**Erhvervsstyrelsen**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Den 1. april 2022

---

Dirigent: Lene Møller Wahl



## Indholdsfortegnelse

Ledelseserklæring	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	3
<u>Årsregnskab</u>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9



## Ledelseserklæring

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Wahl Erhverv A/S.

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.

Selskabet efterlever betingelserne for fravalg af revision, hvorfor revision er fravalgt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 1. april 2022

Direktion

Lene Møller Wahl

Bestyrelse

Niels Poul Wahl

Lene Møller Wahl

Joachim Wahl

Magnus Wahl

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Wahl Erhverv A/S

Jeg har udført review af årsregnskabet for Wahl Erhverv A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Jeg har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt jeg er blevet bekendt med forhold, der giver mig grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at jeg overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ejeren og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse Årsregnskabsloven.

Skodsborg, den 1. april 2022

## 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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til brugsværdi, hvor denne er lavere af årsager, der ikke antages at være forbigående. Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid. De forventede brugstider skønnes at være:

- Indretning af lejede lokaler 1 - 10 år Skønnet restværdi: 0%
- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 9 år Skønnet restværdi: 0-25 %

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive ibrugtaget.

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme indregnes ved første måling til kostpris og værdireguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien af investeringsjendomme 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.

**Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis andre gældsforpligtelser. Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, med mindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig



## Resultatopgørelse

	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.209.126	1.336.231
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	0	4.400.000
Personaleomkostninger	2	-793.911	-659.393
Af- og nedskrivninger		-77.000	-77.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>		338.215	4.999.838
Finansielle indtægter	3	81.237	79.644
Finansielle omkostninger	3	-405.434	-400.050
<b>Resultat før skat</b>		14.018	4.679.432
Skat af årets resultat		-185.308	-1.034.682
<b>Årets resultat</b>		<b>-171.290</b>	<b>3.644.750</b>
<u>Forslag til resultatdisponering</u>			
Overføres til næste år		-285.690	3.531.750
Foreslået udbytte		114.400	113.000
		<b>-171.290</b>	<b>3.644.750</b>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	4	27.500.000	27.500.000
Andre anlæg, driftsmidler og inventar		134.750	211.750
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>27.634.750</u>	<u>27.711.750</u>
Andre finansielle tilgodehavender		4.155.068	4.073.831
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>4.155.068</u>	<u>4.073.831</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>31.789.818</u></b>	<b><u>31.785.581</u></b>
Andre tilgodehavender		14.243	164.277
Likvide beholdninger		<u>568.244</u>	<u>837.833</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>582.487</u></b>	<b><u>1.002.110</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>32.372.305</u></b>	<b><u>32.787.691</u></b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført resultat		12.092.377	11.570.318
Foreslået udbytte		114.400	113.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>12.706.777</u></b>	<b><u>12.183.318</u></b>
Udskudt skat		<u>4.142.914</u>	<u>3.957.609</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>4.142.914</u></b>	<b><u>3.957.609</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	10.055.690	10.088.180
Anden gæld	7	5.057.039	5.899.254
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.112.729</u></b>	<b><u>15.987.434</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		21.901	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		107.325	83.875
Anden gæld		<u>280.659</u>	<u>575.455</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>409.885</u></b>	<b><u>659.330</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.522.614</u></b>	<b><u>16.646.764</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>32.372.305</u></b>	<b><u>32.787.691</u></b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

8

## 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

	2021	2020
Gager og lønninger	767.964	640.228
Øvrige personaleomkostninger herunder social sikring	25.947	19.165
	<u>793.911</u>	<u>659.393</u>
Gennemsnitlig antal ansatte	<u>2</u>	<u>2</u>

### 3. Finansielle poster

	2021	2020
Finansielle indtægter, heraf udgør koncern interne renter	81.237	79.644
Finansielle omkostninger, heraf udgør koncern interne renter	1.411	1.383

### 4. Investeringsejendomme

	2021	2020
Investeringsejendomme måles til dagsværdi, baseret på anerkendte værdiansættelsesmetoder.		
Dagsværdi af investeringsejendomme	<u>27.500.000</u>	<u>27.500.000</u>
Afkastsats	<u>5%</u>	<u>5%</u>

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

En ændring i afkastkravet, vil have følgende påvirkning af indregnet værdier for regnskabsåret 2021

Ændring i afkastkrav	+0,50%	-0,50%
Dagsværdi ændring af indregnede investeringsejendomme	-2.700.000	+2.800.000

### 5. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af nominelt 500 stk., á kr. 1.000. Ingen aktier nyder særlige fordele.

### 6. Langfristet gæld

	2021	2020
Af langfristet gæld forfalder følgende til betaling senere end 5 år	<u>9.199.057</u>	<u>9.130.734</u>

### 7. Afledte finansielle instrumenter

Dagsværdi af renteswap er opgjort af selskabets kreditinstitut på baggrund af værdien af de tilbagediskonterede pengestrømme. Der vurderes ikke at være særlige risici tilknyttet renteswappen.

Renteswappen er indgået til sikring af fast rente af selskabets variabelt forrentede realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 6,3 mio. kr, og sikrer en fast rente på 4,8% p.a., indtil 2038. Differene afregnes kvartalsvis.

Opgjort dagsværdi af rentewap 1. januar	5.208.100
Årets værdiregulering indregnet i egenkapitalen	<u>-807.749</u>
Opgjort dagsværdi af rentewap 31. december	<u>4.400.351</u>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser m.v.

Der er afgivet selvskyldner kaution overfor tilknyttede virksomheder samt søsterselskaber.

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

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt kr. 10.155.000, som i balancen er indregnet til kr 27.500.000

Sikkerhed i likvide beholdninger, indregnet i balance til kr. 138.506

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.