



Wahl Erhverv A/S

CVR-nr. 27711626

Risbyholmvej 5 D

4622 Havdrup

Årsrapport 2022

Erhvervsstyrelsen

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 19. april 2023

Dirigent: Lene Møller Wahl



Indholdsfortegnelse

Ledelseserklæring	1
Erklæring om assistance til opstilling af regnskab	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 2022 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.

Revision er fravalgt. Selskabet efterlever betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 19. april 2023

Direktion

Lene Møller Wahl

Bestyrelse

Lene Møller Wahl

Magnus Wahl

Niels Poul Wahl

Joachim Wahl



Erklæring om assistance til opstilling af regnskab

Til ledelsen i Wahl Erhverv A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 19. april 2023

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. Aktivets 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 aktivets 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	2022	2021
Bruttofortjeneste	1	1.664.440	1.209.126
Personaleomkostninger	2	-720.963	-793.911
Af- og nedskrivninger		-134.750	-77.000
Resultat af ordinær drift		808.727	338.215
Finansielle indtægter	3	76.528	81.237
Finansielle omkostninger	3,7	-322.887	-405.434
Resultat før skat		562.368	14.018
Skat af årets resultat		-666.144	-185.308
Årets resultat		-103.776	-171.290
 <u>Forslag til resultatdisponering</u>			
Overføres til næste år		-221.576	-285.690
Foreslået udbytte		117.800	114.400
		-103.776	-171.290

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022	2021
AKTIVER			
Investeringsejendomme	4	27.500.000	27.500.000
Andre anlæg, driftsmidler og inventar		0	134.750
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>27.500.000</u>	<u>27.634.750</u>
Andre finansielle tilgodehavender		2.731.596	4.155.068
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>2.731.596</u>	<u>4.155.068</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.231.596</u>	<u>31.789.818</u>
Andre tilgodehavender		34.349	14.243
Likvide beholdninger		<u>753.623</u>	<u>568.244</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>787.972</u>	<u>582.487</u>
AKTIVER I ALT		<u>31.019.568</u>	<u>32.372.305</u>
PASSIVER			
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført resultat		14.328.913	12.092.377
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Egenkapital i alt		<u>14.946.713</u>	<u>12.706.777</u>
Udskudt skat		<u>4.809.058</u>	<u>4.142.914</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.809.058</u>	<u>4.142.914</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	10.046.789	10.055.690
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	7	702.736	5.057.039
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.749.525</u>	<u>15.112.729</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		24.000	21.901
Modtagne forudbetalinger fra kunder		106.200	107.325
Anden gæld		<u>384.072</u>	<u>280.659</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>514.272</u>	<u>409.885</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.263.797</u>	<u>15.522.614</u>
PASSIVER I ALT		<u>31.019.568</u>	<u>32.372.305</u>

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

	2022	2021
Gager og lønninger	678.729	767.964
Øvrige personaleomkostninger herunder social sikring	42.234	25.947
	<u>720.963</u>	<u>793.911</u>
Gennemsnitlig antal ansatte	<u>2</u>	<u>2</u>

3. Finansielle poster

	2022	2021
Finansielle indtægter, heraf udgør koncern interne renter	76.528	81.237
Finansielle omkostninger, heraf udgør koncern interne renter	1.439	1.411

4. Investeringsejendomme

	2022	2021
Investeringsejendomme måles til dagsværdi, baseret på anerkendte værdiansættelsesmetoder.		
Dagsværdi af investeringsejendomme	27.500.000	27.500.000
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 2022

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

	2022	2021
Af langfristet gæld forfalder følgende til betaling senere end 5 år	<u>9.978.789</u>	<u>9.199.057</u>

7. Afledte finansielle instrumenter

SWAP lån er indfriet i regnskabsperioden, hvorfor der på balancedagen ikke forefindes afledte finansielle instrumenter.

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 tkr. 10.046, som i balancen er indregnet til tkr 27.500