



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Wahl Erhverv A/S

Risbyholmvej 5 D

4622 Havdrup

(CVR-nr. 27 71 16 26)

Årsrapport for 2020

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2021

Lene Møller Wahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	
Beretning	5
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Wahl Erhverv A/S Risbyholmvej 5 D 4622 Havdrup	
	E-mail:	Infolene wahl.dk
	CVR-nr.:	27 71 16 26
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2020
Bestyrelse	Niels Poul Wahl Lene Møller Wahl Joachim Wahl Magnus Wahl	
Direktion	Lene Møller Wahl	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Wahl Erhverv A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 28. maj 2021

Direktion

Lene Møller Wahl

Bestyrelse

Niels Poul Wahl

Lene Møller Wahl

Joachim Wahl

Magnus Wahl

Den uafhængige revisors reviewerklæring

4

Til kapitalejerne i Wahl Erhverv A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Wahl Erhverv A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi 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 vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os 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 vi 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 ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 28. maj 2021

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor
mne28700

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve og drive faste ejendomme.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 3.644.750. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2020 og balancen pr. 31. december 2020.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Wahl Erhverv A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger vedrørende drift af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

7

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3-9 år, restværdi 0-25 % af kostpris

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Endvidere vurderes individuelle forhold vedrørende ejendommens beliggenhed, type, lejers bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder, samt udbud og efterspørgsel.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen 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, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste før værdireguleringer	1.336.231	1.102.210
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.400.000	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer	5.736.231	1.102.210
2 Personaleomkostninger	-659.393	-660.387
Af- og nedskrivninger	-77.000	-77.000
Driftsresultat	4.999.838	364.823
Andre finansielle indtægter	79.644	72.093
Andre finansielle omkostninger	-400.050	-391.687
Resultat før skat	4.679.432	45.229
3 Skat af årets resultat	-1.034.682	-13.176
ÅRETS RESULTAT	3.644.750	32.053
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overført resultat	3.531.750	-78.547
Anvendelse i alt	3.644.750	32.053

Balance pr. 31. december

10

AKTIVER

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
4 Investeringsejendomme	27.500.000	23.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	211.750	288.750
Materielle anlægsaktiver i alt	27.711.750	23.388.750
Andre tilgodehavender	4.073.831	3.994.187
Finansielle anlægsaktiver i alt	4.073.831	3.994.187
ANLÆGSAKTIVER I ALT	31.785.581	27.382.937
Andre tilgodehavender	164.277	2.457
Tilgodehavender i alt	164.277	2.457
Likvide beholdninger	837.833	573.699
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.002.110	576.156
AKTIVER I ALT	32.787.691	27.959.093

Balance pr. 31. december

11

PASSIVER

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Reserve for opskrivninger	500.000	500.000
Overført resultat	11.570.318	8.184.777
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
EGENKAPITAL I ALT	12.183.318	8.795.377
Udskudt skat	3.957.609	2.964.165
HENSÆTTELSER I ALT	3.957.609	2.964.165
Gæld til realkreditinstitutter	10.088.180	10.071.541
Anden gæld	5.899.254	5.732.706
5 Langfristet gæld i alt	15.987.434	15.804.247
Gæld til realkreditinstitutter	0	30.018
Modtagne forudbetalinger fra kunder	83.875	25.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.000	43.000
6 Anden gæld	528.455	296.536
Kortfristet gæld i alt	659.330	395.304
GÆLD I ALT	16.646.764	16.199.551
PASSIVER I ALT	32.787.691	27.959.093
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
7 Eventualposter		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.		
2 Personaleomkostninger		
Det samlede beløb til lønninger og gager mv. fordeler sig således:		
Gager og lønninger	640.228	636.728
Andre udgifter til social sikring	19.165	23.659
	<u>659.393</u>	<u>660.387</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.034.682	13.176
	<u>1.034.682</u>	<u>13.176</u>
4 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	27.500.000	23.100.000
Afkastsats	5,0%	6,0%

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 5%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	4,5%	-0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	30.300.000	2.800.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,5%	0,50%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	24.800.000	-2.700.000
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>9.130.734</u>	<u>9.778.561</u>
6 Anden gæld		
Afløede finansielle instrumenter udgør kr. 5.208.100.		
Renteswaps		
Dagsværdi af renteswap er opgjort af kreditinstitut på baggrund af værdien af de tilbagediskonterede pengestrømme. Der vurderes ikke at være særlige kreditrisici 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% indtil 2038. Differencerenten afregnes kvartalsvist.		
Dagsværdi primo	<u>5.020.652</u>	
Årets dagsværdiregulering indregnet i egenkapitalen	<u>187.448</u>	
Dagsværdi ultimo	<u>5.208.100</u>	
7 Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret over for søstervirksomheds bankengagement og renteswap, max. kaution		
	<u>6.200.129</u>	

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>10.155.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>23.100.000</u>	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Likvide beholdninger	<u>138.506</u>	

PENNEO

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

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

Joachim Wahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-951970417132

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-05-28 13:40:39Z

NEM ID 

Magnus Wahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-377019866180

IP: 45.135.xxx.xxx

2021-05-28 14:24:52Z

NEM ID 

Lene Møller Wahl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-385480139177

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-05-31 13:04:57Z

NEM ID 

Lene Møller Wahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-385480139177

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-05-31 13:04:57Z

NEM ID 

Niels Poul Wahl

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-502530727954

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-05-31 13:06:47Z

NEM ID 

Lars Ankersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: CVR:34589992-RID:75098750

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-05-31 13:24:23Z

NEM ID 

Lene Møller Wahl

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-385480139177

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-05-31 14:07:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CTJP4-F5NA4-A472C-62F4X-BNB28-UG10Z

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/validate>