

# WESØ HUSE ApS

Roligheden 14, 4400 Kalundborg  
CVR-nr. 27 95 82 81

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.06.24

Erik Frederik Daniel Weinreich  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

WESØ HUSE ApS  
Roligheden 14  
4400 Kalundborg  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 27 95 82 81  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Ulf Sørensen

---

**Bestyrelse**

---

Ulf Sørensen  
Erik Frederik Daniel Weinreich  
Sisser Lis Weinreich

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for WESØ HUSE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 21. juni 2024

**Direktionen**

Ulf Sørensen

**Bestyrelsen**

Ulf Sørensen

Erik Frederik Daniel  
Weinreich

Sisser Lis Weinreich

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i WESØ HUSE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for WESØ HUSE ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 21. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Tony Ahle Mouridsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne47777

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i besiddelse og udlejning af investeringsejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.400 pr. 31.12.2023, hvilket er en stigning på TDKK 100 i forhold til året før. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav, grundet ejendommenes beliggenhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 121.854 mod DKK 140.705 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 773.367.

| Note   | 2023<br>DKK    | 2022<br>DKK    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>275.114</b> | <b>219.609</b> |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>275.114</b> | <b>219.609</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 100.000        | 100.000        |
| <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>375.114</b> | <b>319.609</b> |
| Finansielle omkostninger                     | -212.384       | -137.786       |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>162.730</b> | <b>181.823</b> |
| Skat af årets resultat                       | -40.876        | -41.118        |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>121.854</b> | <b>140.705</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                |                |
| Overført resultat                            | 121.854        | 140.705        |
| <b>I alt</b>                                 | <b>121.854</b> | <b>140.705</b> |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.23         | 31.12.22         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           | Investeringsejendomme                 | 4.400.000        | 4.300.000        |
| 2              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>4.400.000</b> | <b>4.300.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>4.400.000</b> | <b>4.300.000</b> |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>4.400.000</b> | <b>4.300.000</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.23         | 31.12.22         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 250.000          | 250.000          |
|                 | Overført resultat                                  | 523.367          | 401.513          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>773.367</b>   | <b>651.513</b>   |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 66.000           | 44.000           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>66.000</b>    | <b>44.000</b>    |
| 3               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.874.161        | 1.973.346        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.874.161</b> | <b>1.973.346</b> |
| 3               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 105.783          | 113.609          |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 106.060          | 148.933          |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 18.000           | 18.000           |
|                 | Selskabsskat                                       | 147.830          | 105.859          |
|                 | Anden gæld   | 1.308.799        | 1.244.740        |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.686.472</b> | <b>1.631.141</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>3.560.633</b> | <b>3.604.487</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>4.400.000</b> | <b>4.300.000</b> |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 250.000         | 401.513           | 651.513           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 121.854           | 121.854           |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 250.000         | 523.367           | 773.367           |

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de senere års udvikling på ejendomsmarkedet, er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ejendommene er værdiansat ud af et beregnet afkast på 7,5%, hvilket er en stigning på 0,5% i forhold til sidste år.

Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.400 pr. 31.12.2023, hvilket er en stigning på TDKK 100 i forhold til året før. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav, grundet ejendommenes beliggenhed.

## 2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.23              | 4.050.000                  |
| Kostpris pr. 31.12.23              | 4.050.000                  |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23 | 250.000                    |
| Dagsværdireguleringer i året       | 100.000                    |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23 | 350.000                    |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23 | 4.400.000                  |

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.23 | Gæld i alt<br>31.12.22 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 105.783             | 1.406.920              | 1.979.944              | 2.086.955              |
| I alt                          | 105.783             | 1.406.920              | 1.979.944              | 2.086.955              |

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.23   | 4.400.000                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 100.000                    |

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning. Tomgangen har historisk været meget lav, og lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål.

En ændring i afkastkravet med et gennemsnit på 0,5% vil ændre den samlede dagsværdi med ca. t.DKK 260.

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

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til Sikkerhed for prioritetsgæld på t.DKK. 1.980 er der givet pant i ejendomme.

Udover pant for prioritetsgæld er der til sikkerhed for gæld til pengeinstitut deponeret pantebreve på nominelt t.DKK. 1.150 med sikkerhed i selskabets ejendomme.

Selskabets ejendomme har pr. 31. december 2023 en regnskabsmæssig værdi på t.DKK. 4.400.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.