



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

WITTEN Ejendomme ApS

Sverrigsgade 51
2300 København S
CVR-nr. 29 84 39 45

Årsrapport for 1. januar 2023 - 31. december 2023
(17. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2024

Tobias Witten
dirigent



Selskabsoplysninger

Selskabet: WITTEN Ejendomme ApS
Sverrigsgade 51
2300 København S

CVR-nr.: 29 84 39 45
Stiftet: 16. august 2006
Hjemsted: Købehavn
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion Tobias Witten



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for WITTEN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 19. april 2024

I direktionen:

Tobias Witten



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i WITTEN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for WITTEN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

København K, den 19. april 2024

Baagøe | Schou

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48

Niklas Tullberg Hoff

Registreret revisor

MNE-nr. 34 597



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet består af udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 31.497.

Egenkapitalen udgør kr. 183.568.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for WITTEN Ejendomme ApS for 1. januar 2023 - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra at der er foretaget reklassifikation af enkelte sammenligningstal.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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.

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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter, periodiseret leje mv. og indregnes ekskl. moms.

Ejendomsomkostninger og vareforbrug

Omkostninger til vedligeholdelse af lokaler, forbrug af el, vand og varme samt skatter og forsikringer.

Omkostninger til hjælpematerialer indeholder det forbrug af hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen 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:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	948.000

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



Resultatopgørelse

	Note	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE		249.967	11.368
Personaleomkostninger.....	1	0	0
Afskrivninger		<u>-53.434</u>	<u>-53.434</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		196.533	-42.066
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		<u>-141.100</u>	<u>-160.681</u>
RESULTAT FØR SKAT		55.433	-202.747
Skat af årets resultat		<u>-23.936</u>	<u>32.849</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>31.497</u></u>	<u><u>-169.898</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>31.497</u>	<u>-169.898</u>
Disponeret i alt		<u><u>31.497</u></u>	<u><u>-169.898</u></u>



Balance

AKTIVER

	Note	31/12-23	31/12-22
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme		<u>3.332.618</u>	<u>3.386.052</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.332.618</u>	<u>3.386.052</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.332.618</u>	<u>3.386.052</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		29.817	0
Andre tilgodehavender		0	15.761
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>3.516</u>
Tilgodehavender i alt		<u>29.817</u>	<u>19.277</u>
Likvide beholdninger		<u>40.378</u>	<u>75.712</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>70.195</u>	<u>94.989</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.402.813</u></u>	<u><u>3.481.041</u></u>



Balance

PASSIVER

	Note	31/12-23	31/12-22
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		58.568	27.071
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>183.568</u>	<u>152.071</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til kreditinstitutter.....	2	1.693.107	1.866.270
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		670.644	657.494
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		<u>560.034</u>	<u>560.034</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.923.785</u>	<u>3.083.798</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	172.000	111.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	23.750
Selskabsskat		23.936	0
Anden gæld		<u>84.524</u>	<u>110.422</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>295.460</u>	<u>245.172</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>3.219.245</u>	<u>3.328.970</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>3.402.813</u></u>	<u><u>3.481.041</u></u>
Personaleforhold	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



Noter

1 Personaleforhold			2023	2022
Gennemsnitligt antal ansatte			<u>1</u>	<u>1</u>
2 Gæld til kreditinstitutter	31/12-23	Afdrag	Restgæld	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 1 år	efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>1.865.107</u>	<u>172.000</u>	<u>1.693.107</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.865.107</u>	<u>172.000</u>	<u>1.693.107</u>	<u>0</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet Witten Holding ApS som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, som på balancedagen udgør t.kr. 1.865 (nominelt beløb t.kr. 3.598) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.332.