

# Murermester Jesper Wissing ApS

Juelsmindevej 5, 9560 Hadsund

CVR-nr. 30 59 48 94

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. april 2022.

---

Jesper Michael Wissing  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Muremester Jesper Wissing ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 4. april 2022

### **Direktion**

Jesper Michael Wissing  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Murermester Jesper Wissing ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Murermester Jesper Wissing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Hadsund, den 4. april 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Murermester Jesper Wissing ApS Juelsmindevej 5 9560 Hadsund
	Telefon: 40800689
	CVR-nr.: 30 59 48 94
	Stiftet: 7. juli 2007
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jesper Michael Wissing, Juelsmindevej 5, 9560 Hadsund, Direktør
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark
<b>Modervirksomhed</b>	Wissing Holding ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>550.470</b>	<b>1.057.897</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	50.000	50.000
3 Personaleomkostninger	-463.057	-376.858
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.511	-37.342
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>106.902</b>	<b>693.697</b>
Andre finansielle indtægter	25.781	29.885
Øvrige finansielle omkostninger	-13.860	-15.645
<b>Resultat før skat</b>	<b>118.823</b>	<b>707.937</b>
Skat af årets resultat	-26.238	-155.988
<b>Årets resultat</b>	<b>92.585</b>	<b>551.949</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	500.000
Overføres til overført resultat	0	51.949
Disponeret fra overført resultat	-7.415	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>92.585</b>	<b>551.949</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	361.145	381.188
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	59.078	52.196
6 Investeringsejendomme	1.629.350	1.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.049.573</u>	<u>1.583.384</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.049.573</u></b>	<b><u>1.583.384</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	13.225	18.365
Varebeholdninger i alt	<u>13.225</u>	<u>18.365</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.313	312.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	100.701	1.208.166
Andre tilgodehavender	72.083	112.917
Periodeafgrænsningsposter	2.140	2.112
Tilgodehavender i alt	<u>192.237</u>	<u>1.635.695</u>
Likvide beholdninger	<u>364.765</u>	<u>139.997</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>570.227</u></b>	<b><u>1.794.057</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.619.800</u></b>	<b><u>3.377.441</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.556.871	1.564.286
Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.781.871</b>	<b>2.189.286</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	115.187	113.985
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>115.187</b>	<b>113.985</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	507.958	536.667
Deposita	19.500	18.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	527.458	554.667
Kortfristet del af langfristet gæld	28.708	28.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.700	18.312
Selskabsskat	25.036	158.246
Anden gæld	120.840	314.522
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	195.284	519.503
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>722.742</b>	<b>1.074.170</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.619.800</b>	<b>3.377.441</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter



**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.170.491	100.000	1.395.491
Korrektion som følge af ændret praksis	0	341.846	0	341.846
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	51.949	500.000	551.949
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.564.286	500.000	2.189.286
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-7.415	100.000	92.585
	<b>125.000</b>	<b>1.556.871</b>	<b>100.000</b>	<b>1.781.871</b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabet udfører i lighed med tidligere år bygge- og anlægsarbejde for virksomheder og private i lokalområdet, samt dermed beslægtede aktiviteter.		
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	50.000	50.000
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	459.649	373.450
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
	<u><b>463.057</b></u>	<u><b>376.858</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	573.582	573.582
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>573.582</b></u>	<u><b>573.582</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-192.394	-175.051
Årets af-/nedskrivninger	-20.043	-17.343
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<u><b>-212.437</b></u>	<u><b>-192.394</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>361.145</b></u>	<u><b>381.188</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	372.439	355.443
Tilgang i årets løb	<u>17.350</u>	<u>16.996</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>389.789</u></b>	<b><u>372.439</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-320.243	-300.244
Årets af-/nedskrivninger	<u>-10.468</u>	<u>-19.999</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>-330.711</u></b>	<b><u>-320.243</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>59.078</u></b>	<b><u>52.196</u></b>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	784.758	784.758
Tilgang i årets løb	<u>429.350</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>1.214.108</u></b>	<b><u>784.758</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	365.242	315.242
Årets regulering til dagsværdi	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>415.242</u></b>	<b><u>365.242</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>1.629.350</u></b>	<b><u>1.150.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5
------------------------------------	---

## Noter

---

### 6. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 175 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.782 t.kr. til 1.607 t.kr.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 537 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.561 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 47 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 12 og 30 måneder og en samlet restleasingydelse på 81 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Wissing Holding ApS, CVR-nr. 38954334, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Muremester Jesper Wissing ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret for ejendom tidligere klassificeret som grunde og bygninger og nu klassificeret som investeringsejendom. Indtægter og udgifter vedrørende ejendommen, som tidligere er opført under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger er nu opført under indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Sammenligningstallene er tilpasset ændringen.

Ændringen af anvendt regnskabs praksis har betydet følgende ændringer til sammenligningstallene:

Resultatet påvirke med t.kr. +42

Aktiverne påvirket med t.kr. +384

Hensatte forpligtelser er påvirket med t.kr. +87

Egenkapitalen påvirket med t.kr. +297

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, biludgifter, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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