



Tlf.: 98 27 98 11  
aabybro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej 10  
DK-9440 Aabybro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**W.E. EJENDOMSSELSKAB APS**  
**C/O SØREN PEDERSEN, SNEPPEVEJ 19, 9440 AABYBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. januar 2022

---

Søren Lindegaard Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	W.E. Ejendomsselskab ApS c/o Søren Pedersen, Sneppevej 19 9440 Aabybro
	CVR-nr.: 31 37 23 56
	Stiftet: 8. april 2008
	Kommune: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Direktion</b>	Søren Lindegaard Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for W.E. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 29. januar 2022

Direktion:

---

Søren Lindegaard Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i W.E. Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for W.E. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aabybro, den 29. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anette Frederiksen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne12631

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-48.163</b>	<b>103.369</b>
Af- og nedskrivninger.....		1.296.079	1.403.235
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.247.916</b>	<b>1.506.604</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-121.353	-56.487
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.126.563</b>	<b>1.450.117</b>
Skat af årets resultat.....	2	-247.927	-297.026
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>878.636</b>	<b>1.153.091</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		878.636	1.153.091
<b>I ALT</b> .....		<b>878.636</b>	<b>1.153.091</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		3.558.361	1.156.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		6.248	8.410
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.564.609</b>	<b>1.164.410</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.564.609</b>	<b>1.164.410</b>
Andre tilgodehavender.....		1.470.515	12.148
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.470.515</b>	<b>12.148</b>
Likvide beholdninger.....		2.855.461	5.516.288
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.325.976</b>	<b>5.528.436</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.890.585</b>	<b>6.692.846</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		2.760.956	1.882.320
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.885.956</b>	<b>2.007.320</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		8.193	1.850
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.193</b>	<b>1.850</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		785.340	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.606.282	2.720.033
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.391.622</b>	<b>2.720.033</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		10.632	892
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		169.500	49.072
Selskabsskat.....		241.584	580.297
Anden gæld.....		2.834	1.172.132
Deposita.....		156.264	161.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>604.814</b>	<b>1.963.643</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.996.436</b>	<b>4.683.676</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.890.585</b>	<b>6.692.846</b>
Eventualposter mv.	5		
Medarbejderforhold	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	125.000	1.882.320	2.007.320
Forslag til resultatdisponering.....		878.636	878.636
<b>Egenkapital 30. september 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.760.956</b>	<b>2.885.956</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	56.469	29.344		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	64.884	27.143		
	<b>121.353</b>	<b>56.487</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	241.584	580.297		
Regulering af udskudt skat.....	6.343	-283.271		
	<b>247.927</b>	<b>297.026</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
	Grunde og bygninger			
Kostpris 1. oktober 2020.....	1.156.000	31.363		
Tilgang.....	2.402.870	0		
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>	<b>3.558.870</b>	<b>31.363</b>		
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	0	22.953		
Årets afskrivninger .....	509	2.162		
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....</b>	<b>509</b>	<b>25.115</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>	<b>3.558.361</b>	<b>6.248</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	809.340	24.000	687.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.606.282	0	0	2.720.033
	<b>4.415.622</b>	<b>24.000</b>	<b>687.000</b>	<b>2.720.033</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har givet tilsagn om investering i ejendom beliggende i det nyrenoverede Aabybro Center.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for WESP Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

	2020/21	2019/20	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for W.E. Ejendomsselskab ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

	Brugstid	
Bygninger.....	50 år	%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4-7 år	

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, normalt svarende til nominel værdi.