
Witt Ejendomme ApS

Gødstrup Søvej 9, 7400 Herning

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 32 66 71 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/5 2022

Henrik Hjort Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Witt Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. maj 2022

Direktion

Allan Witt Kempel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Witt Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Witt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 16. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor
mne23324

Daniel Mogensen
statsautoriseret revisor
mne45831

Selskabsoplysninger

Selskabet

Witt Ejendomme ApS
Gødstrup Søvej 9
7400 Herning

CVR-nr.: 32 66 71 98
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Herning

Direktion

Allan Witt Kempel

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Pengeinstitut

Jyske Bank
Sølvgade 24
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		5.726.432	6.379.074
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-5.432.665</u>	<u>-5.235.385</u>
Resultat før finansielle poster		293.767	1.143.689
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-4.505	105.126
Finansielle indtægter	2	198.624	410.263
Finansielle omkostninger	3	<u>-300.162</u>	<u>-749.196</u>
Resultat før skat		187.724	909.882
Skat af årets resultat	4	<u>-42.694</u>	<u>-177.553</u>
Årets resultat		<u>145.030</u>	<u>732.329</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>145.030</u>	<u>732.329</u>
		<u>145.030</u>	<u>732.329</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		132.499.943	118.208.896
Materielle anlægsaktiver	5	132.499.943	118.208.896
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	194.915
Finansielle anlægsaktiver		0	194.915
Anlægsaktiver		132.499.943	118.403.811
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.103.066	27.742.217
Andre tilgodehavender		1.601.394	13.263
Udskudt skatteaktiv		281.000	159.000
Tilgodehavender		14.985.460	27.914.480
Likvide beholdninger		1.308.976	1.044.316
Omsætningsaktiver		16.294.436	28.958.796
Aktiver		148.794.379	147.362.607

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		105.506.438	105.361.408
Egenkapital		105.632.438	105.487.408
Gæld til realkreditinstitutter		18.107.644	19.841.437
Deposita		38.745	38.745
Langfristede gældsforpligtelser	7	18.146.389	19.880.182
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.729.442	1.726.202
Kreditinstitutter		28	5.000.028
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.902	57.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.090.486	14.771.466
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		164.694	292.553
Anden gæld		0	147.368
Kortfristede gældsforpligtelser		25.015.552	21.995.017
Gældsforpligtelser		43.161.941	41.875.199
Passiver		148.794.379	147.362.607
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	105.361.408	105.487.408
Årets resultat	0	145.030	145.030
Egenkapital 31. december	126.000	105.506.438	105.632.438

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter består i udlejning af bygninger.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	198.624	410.263
	198.624	410.263
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	162.671	468.656
Andre finansielle omkostninger	137.491	280.540
	300.162	749.196
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	164.694	292.553
Årets udskudte skat	-122.000	-115.000
	42.694	177.553

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	144.336.610
Tilgang i årets løb	19.723.712
Kostpris 31. december	164.060.322
Ned- og afskrivninger 1. januar	26.127.714
Årets afskrivninger	5.432.665
Ned- og afskrivninger 31. december	31.560.379
Regnskabsmæssig værdi 31. december	132.499.943

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2021	2020
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.979.166	1.979.166
Afgang i årets løb	-1.979.166	0
Kostpris 31. december	0	1.979.166
Værdireguleringer 1. januar	-1.784.251	-1.889.377
Årets afgang	1.779.746	0
Årets resultat	4.505	105.126
Værdireguleringer 31. december	0	-1.784.251
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	194.915

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.245.406	12.950.825
Mellem 1 og 5 år	6.862.238	6.890.612
Langfristet del	<u>18.107.644</u>	<u>19.841.437</u>
Inden for 1 år	<u>1.729.442</u>	<u>1.726.202</u>
	<u>19.837.086</u>	<u>21.567.639</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>38.745</u>	<u>38.745</u>
Langfristet del	<u>38.745</u>	<u>38.745</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>38.745</u>	<u>38.745</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger (Gødstrup Søvej 9 og Gødstrupvej 48, 7400 Herning) med en regnskabsmæssig værdi på	71.882.482	75.206.756

Der er givet pant i grunde og bygninger, Gødstrup Søvej 9, for TDKK 320 overfor Banedanmark.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Witt Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for alt mellemværende med søsterselskabs engagement med pengeinstitut.

9 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Witt Invest ApS	Herning

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Witt Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af erhvervmæssige lejemål indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration mv.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 år
-----------	-------

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.