

Bolighuset Werenberg A/S

Kirkevej 15, 5464 Brenderup Fyn

CVR-nr. 33 95 32 91

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2024

Dirigent:

.....
Lone Vestergaard Werenberg

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bolighuset Werenberg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 18. april 2024
Direktion:

.....
Torben Lundtofte
Werenberg

Bestyrelse:

.....
Lone Vestergaard
Werenberg
formand

.....
William Høj Werenberg

.....
Helene Høj Werenberg

.....
Christoffer Kronquist
Werenberg

.....
Torben Lundtofte
Werenberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bolighuset Werenberg A/S

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Bolighuset Werenberg A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har i 2023 implementeret et nyt it-system. Grundet betydelige udfordringer med implementeringen heraf har det ikke været muligt at opnå et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis om tilstedeværelsen og værdiansættelsen af selskabets varebeholdninger pr. 30. september 2023. På tidspunktet for vores revisionspåtegning er ledelsen fortsat i gang med at afhjælpe mangler ved systemet og rette fejlene. Vi har ikke på anden vis været i stand til at opnå bevis for tilstedeværelsen og værdiansættelsen af varebeholdningerne, som er indregnet i balancen med 44.422.412 kr.

Selskabet er i regnskabsåret 2022/23 overgået fra udvidet gennemgang til revision, hvorfor varebeholdninger primo ikke har været underlagt revision. Idet varebeholdningerne primo og ved årets udgang indgår i opgørelsen af vareforbruget og dermed påvirker opgørelsen af årets resultat for 2022/23, er vi ikke i stand til at afgøre, om det ville havde været nødvendigt at regulere resultatet for 2022/23 og egenkapitalen pr. 1. oktober 2022.

Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kan anses for nødvendige i relation til det indregnede varelager samt den mulige effekt heraf på resultatopgørelsen og egenkapitalopgørelsen.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning.

På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion" har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet har på grund af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for manglende konklusion" efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringskik under hensyn til virksomhedens art og omfang.

Overtrædelse af årsregnskabslovens bestemmelser om indsendelse af årsrapport

Selskabet har ikke overholdt fristen for indsendelse af årsrapport for 2022/23. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Odense, den 18. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Brian Skovhus Jakobsen
statsaut. revisor
mne27701

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bolighuset Werenberg A/S
Adresse, postnr. by	Kirkevej 15, 5464 Brenderup Fyn
CVR-nr.	33 95 32 91
Stiftet	28. september 2011
Hjemstedskommune	Middelfart
Regnskabsår	1. oktober 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	Lone Vestergaard Werenberg, formand William Høj Werenberg Helene Høj Werenberg Christoffer Kronquist Werenberg Torben Lundtofte Werenberg
Direktion	Torben Lundtofte Werenberg
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

kr.	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	4.287.259	22.204.879	19.815.417	12.820.971	11.953.426
Resultat af primær drift	-17.192.205	4.849.221	5.445.699	1.091.574	1.739.522
Resultat af finansielle poster	-1.497.416	-242.021	-35.220	-67.346	-236.869
Årets resultat	-18.393.122	3.569.095	4.205.585	781.429	1.159.679
Balancesum					
Balancesum	53.319.092	50.283.012	38.100.346	28.686.644	26.527.978
Egenkapital	1.183.086	20.576.208	17.007.113	15.801.528	15.020.099
Nøgletal					
Afkastningsgrad	-33,2 %	11,0 %	16,3 %	4,0 %	7,1 %
Likviditetsgrad	94,9 %	159,4 %	174,8 %	210,3 %	213,7 %
Soliditetsgrad	2,2 %	40,9 %	44,6 %	55,1 %	56,6 %
Egenkapitalforrentning	-169,1 %	19,0 %	25,6 %	5,1 %	11,1 %
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede					
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	51	42	31	26	23

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Regnskabsårene fra 2018/19 til og med 2021/22 er ikke revideret.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er salg af møbler, inventar og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 18.441.645 kr. mod et overskud på 3.569.095 kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen som klart utilfredsstillende. Underskuddet kan i høj grad forklares via stigningen i websalg som har medført stigende omkostninger til fragt, omkostninger til annoncering samt personale til håndtering af websalg og som ikke i tilstrækkelig grad har været indregnet i salgspriserne.

Selskabet har i regnskabsåret fortsat investeringen i websalg og forbedrede webløsninger. Derudover har selskabet i februar 2023 implementeret nyt ERP-system. Implementeringen af ERP-systemet har medført væsentlige udfordringer i 2023 og er endnu ikke afsluttet. Dette har som konsekvens forårsaget både begrænset og forsinket indsigt i selskabets økonomiske udvikling.

Selskabet har ved overgangen til 2023/24 og i første kvartal 2024 gennemført flere analyser og strategiske tiltag som forventes at forbedre resultatudviklingen i de kommende år.

Der er endvidere gennemført besparelser, der når de er fuldt integreret vil give en positiv resultatpåvirkning.

Herudover er der tilført ledelsesmæssig kompetence på væsentlige poster og der er hyret kompetente eksterne konsulenter som er i gang med en målrettet analyse og fejlretning af selskabets IT-systemer.

Virksomhedens balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på 1.134.563 kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Det har ved regnskabsårets afslutning grundet den fejlagtige overgang til lagerstyring i ERP-systemet, ikke været muligt at opgøre selskabets varelager pr. 30. september 2023. Der er konstateret en lang række fejl og mangler i forbindelse med implementeringen, som det på trods af en stor og tidskrævende indsats ikke har været muligt at rette op på før aflæggelsen af årsregnskabet for 2022/23. Arbejdet hermed forventes først afsluttet i løbet af sommeren 2024. Som følge heraf er indregningen af varelageret foretaget på baggrund af interne analyser og vurderinger og er som følge heraf forbundet med betydelig usikkerhed.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Som følge af det negative driftsresultat for 2022/23 er selskabet omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Det er ledelsens vurdering at selskabets egenkapital vil blive reetableret ved positiv indtjening i de kommende regnskabsår.

Selskabet har pr. 30. september 2023 gæld til banker på 23.067 t. kr. Selskabets bank har givet tilsagn om at forlænge selskabets driftskredit frem til 25. oktober 2024. På tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet er ca. 70 % af selskabets kreditrammer udnyttet.

Forventet udvikling

Driftsresultatet for 2023/24 forventes at blive negativt påvirket af ovennævnte forhold og den igangværende ERP-implementering. Der er igangsat en række tiltag som forventes at forbedre selskabets indtjening, men tiltagene vil først få fuld effekt i regnskabsåret 2024/25. Som følge af betydelige usikkerhed ved indregning og måling af selskabets varelageret pr. 30. september 2023 og den nuværende manglede indsigt i selskabets økonomiske udvikling, er det ikke muligt at angive et forventet resultat for regnskabsåret 2023/24.

Begivenheder efter balancedagen

Udover de ovenfor omtalte forhold, er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u> (ikke revideret)
	Bruttofortjeneste	4.287.259	22.204.879
4	Personaleomkostninger	-20.529.226	-16.667.396
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-950.238	-688.262
	Resultat før finansielle poster	-17.192.205	4.849.221
5	Finansielle omkostninger	-1.497.416	-242.021
	Resultat før skat	-18.689.621	4.607.200
6	Skat af årets resultat	296.499	-1.038.105
	Årets resultat	<u>-18.393.122</u>	<u>3.569.095</u>

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22 (ikke revideret)
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Immaterielle anlægsaktiver		
	Software	2.928.709	1.946.549
		<u>2.928.709</u>	<u>1.946.549</u>
9	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	242.890	740.781
		<u>242.890</u>	<u>740.781</u>
10	Finansielle anlægsaktiver		
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	662.137	635.376
		<u>662.137</u>	<u>635.376</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.833.736</u>	<u>3.322.706</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	44.422.412	45.288.560
		<u>44.422.412</u>	<u>45.288.560</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.841.944	946.784
	Andre tilgodehavender	0	41.201
11	Periodeafgrænsningsposter	198.429	0
		<u>5.040.373</u>	<u>987.985</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.571</u>	<u>683.761</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>49.485.356</u>	<u>46.960.306</u>
	AKTIVER I ALT	<u>53.319.092</u>	<u>50.283.012</u>

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22 (ikke revideret)
	PASSIVER		
	Egenkapital		
12	Aktiekapital	2.500.000	2.500.000
	Overført resultat	-1.316.914	17.076.208
	Foreslået udbytte	0	1.000.000
	Egenkapital i alt	1.183.086	20.576.208
	Hensatte forpligtelser		
13	Udskudt skat	0	247.976
	Hensatte forpligtelser i alt	0	247.976
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	23.067.522	6.959.592
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.650.060	6.453.937
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.169.553	8.990.368
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.492.501	4.152.762
	Skyldig samskønningsbidrag	734.448	782.972
	Anden gæld	7.021.922	2.119.197
		52.136.006	29.458.828
	Gældsforpligtelser i alt	52.136.006	29.458.828
	PASSIVER I ALT	53.319.092	50.283.012

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Begivenheder efter balancedagen
- 7 Resultatdisponering
- 14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 16 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Egenkapitalopgørelse

Note	kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	Egenkapital				
	1. oktober 2021	2.500.000	14.507.113	0	17.007.113
7	Overført via resultatdisponering	0	2.569.095	1.000.000	3.569.095
	Egenkapital				
	1. oktober 2022	2.500.000	17.076.208	1.000.000	20.576.208
7	Overført via resultatdisponering	0	-18.393.122	0	-18.393.122
	Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
	Egenkapital				
	30. september 2023	2.500.000	-1.316.914	0	1.183.086

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolighuset Werenberg A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet er i regnskabsåret aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder, hvor man tidligere har aflagt efter bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse for moder-virksomheden, da modervirksomhedens pengestrømme indgår i den samlede pengestrømsopgørelse for koncernen.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Tidspunktet for overgang af de væsentligste fordele og risici tager udgangspunkt i standardiserede leveringsbetingelser baseret på Incoterms® 2020.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms, afgifter og rabatter opkrævet på vegne af tredjepart.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Software	3-5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter software.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster +/- Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

2 Kapitalforhold

Selskabet har pr. 30. september 2023 gæld til banker på 23.067 t. kr. Selskabets bank har givet tilsagn om at forlænge selskabets driftskredit frem til 25. oktober 2024. På tidspunktet for aflæggelse af årsregnskabet er ca. 70 % af selskabets kreditrammer udnyttet.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Noter

3 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
4 Personaleomkostninger		
Lønninger	18.132.759	14.728.067
Pensioner	1.519.835	1.278.163
Andre omkostninger til social sikring	480.993	276.995
Andre personaleomkostninger	395.639	384.171
	<u>20.529.226</u>	<u>16.667.396</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>51</u>	<u>42</u>

Vederlag til virksomhedens ledelse oplyses ikke med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3, nr. 2.

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	191.992	80.643
Andre finansielle omkostninger	1.305.424	161.378
	<u>1.497.416</u>	<u>242.021</u>

6 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-48.523	782.972
Årets regulering af udskudt skat	-247.976	255.133
	<u>-296.499</u>	<u>1.038.105</u>

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u> (ikke revideret)
7 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.000.000
Overført resultat	-18.393.122	2.569.095
	<u>-18.393.122</u>	<u>3.569.095</u>

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Noter

8	Immaterielle anlægsaktiver	
	kr.	<u>Software</u>
	Kostpris 1. oktober 2022	2.508.214
	Tilgange	<u>1.434.506</u>
	Kostpris 30. september 2023	<u>3.942.720</u>
	Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	561.665
	Afskrivninger	<u>452.346</u>
	Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>1.014.011</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>2.928.709</u></u>
9	Materielle anlægsaktiver	
	kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	Kostpris 1. oktober 2022	<u>4.652.698</u>
	Kostpris 30. september 2023	<u>4.652.698</u>
	Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	3.911.917
	Afskrivninger	<u>497.891</u>
	Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>4.409.808</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>242.890</u></u>
10	Finansielle anlægsaktiver	
	kr.	<u>Deposita, finansielle anlægsaktiver</u>
	Kostpris 1. oktober 2022	635.376
	Tilgange	<u>26.761</u>
	Kostpris 30. september 2023	<u>662.137</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>662.137</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Noter

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter periodisering af omkostninger, der først vedrører efterfølgende år, herunder forsikringer.

12 Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 2.500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	2.500.000	2.500.000
	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 2.500.000 kr. de seneste 5 år.

13 Udskudt skat

Udskudt skat 1. oktober	247.976	-7.157
Årets regulering udskudt skat	<u>-247.976</u>	<u>255.133</u>
Udskudt skat 30. september	<u>0</u>	<u>247.976</u>

Pr. 30. september 2023 har selskabet et ikke indregnet skatteaktiv på 3,7 mio. kr. Skatteaktivet vedrører fremførbare underskud.

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Lundtofte Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, 23.068 t.kr., er afgivet virksomhedspant på 10.000 t. kr. i selskabets aktiver.

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Noter

16 Nærtstående parter

Bolighuset Werenberg A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Lundtofte Holding A/S	Kirkevej 15 GL Brenderup 5464 Brenderup Fyn	Kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Lundtofte Holding A/S	Kirkevej 15 GL Brenderup 5464 Brenderup Fyn	www.cvr.dk

Transaktioner med nærtstående parter

Bolighuset Werenberg A/S har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Husleje	-1.640.857	-1.484.594
Administrationsfee	150.000	156.250
Finansielle omkostninger	-191.991	-80.643
Gæld til Ejendomsselskabet Werenberg A/S	465.707	1.001.496
Gæld til Lundtofte Holding A/S	3.026.793	3.151.266
Udbytte	1.000.000	113.000
Sambeskatningsbidrag	1.282.023	1.700.970

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Lundtofte Werenberg

Direktion

På vegne af: Bolighuset Werenberg AS

Serienummer: c9a15e10-c3eb-46ed-9c5b-5e50691db33e

IP: 5.33.xxx.xxx

2024-04-19 10:33:48 UTC



William Høj Werenberg

Bestyrelse

På vegne af: Bolighuset Werenberg AS

Serienummer: a35bd94c-01ba-43b5-9318-853b25ae221f

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-19 10:49:52 UTC



Helene Høj Werenberg

Bestyrelse

På vegne af: Bolighuset Werenberg AS

Serienummer: 3c5aebf4-3641-4c98-80ca-3959b2f5f406

IP: 195.249.xxx.xxx

2024-04-19 10:50:17 UTC



Christoffer Kronquist Werenberg

Bestyrelse

På vegne af: Bolighuset Werenberg AS

Serienummer: c7a82041-8800-40d0-bfd2-d5860f14c19f

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-19 10:58:54 UTC



Lone Vestergaard Werenberg

Dirigent

På vegne af: Bolighuset Werenberg AS

Serienummer: dc1b6188-3cb7-4f21-b441-7bbf976e5a4d

IP: 5.33.xxx.xxx

2024-04-19 11:52:47 UTC



Lone Vestergaard Werenberg

Bestyrelse

På vegne af: Bolighuset Werenberg AS

Serienummer: dc1b6188-3cb7-4f21-b441-7bbf976e5a4d

IP: 5.33.xxx.xxx

2024-04-19 11:52:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 56E5N-VBBME-1N5C4-VNBWW-TFTBL-7WDFU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Lundtofte Werenberg

Bestyrelse

På vegne af: Bolighuset Werenberg AS

Serienummer: c9a15e10-c3eb-46ed-9c5b-5e50691db33e

IP: 82.163.xxx.xxx

2024-04-22 07:33:05 UTC



Brian Skovhus Jakobsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: f4e2f440-6b05-4190-bd8b-9ed44fd2f32e

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-22 08:26:24 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**