



VADSKÆR  
KRØMMELBEIN  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSANPARTSSELSKAB

# Årsrapport for 2021

---

## Wehner Ejendomme ApS

Koldbyvej 24, 2610 Rødovre

CVR-nr. 36 95 44 34

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2022

---

Fritz Wehner  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Wehner Ejendomme 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 17. marts 2022

### Direktion

Fritz Wehner  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Wehner Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Wehner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 17. marts 2022

Vadskær Krømmelbein  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44139

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Wehner Ejendomme ApS  
Koldbyvej 24  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 36 95 44 34

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Rødovre

### Direktion

Fritz Wehner, direktør

### Revisor

Vadskær Krømmelbein  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Valhøjs Alle 158  
2610 Rødovre

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i, og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.595.976, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.701.978.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wehner Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning modregnet direkte ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4% og 8% afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omregnes til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>533.875</b>	<b>464.357</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.209.512</u>	<u>566.698</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.743.387</b>	<b>1.031.055</b>
Finansielle omkostninger		<u>-204.168</u>	<u>-102.324</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.539.219</b>	<b>928.731</b>
Skat af årets resultat	2	<u>56.757</u>	<u>-205.061</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.595.976</u></b>	<b><u>723.670</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.595.976</u>	<u>723.670</u>
		<b><u>1.595.976</u></b>	<b><u>723.670</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>11.983.253</u>	<u>10.103.741</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>11.983.253</b></u>	<u><b>10.103.741</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>11.983.253</b></u>	<u><b>10.103.741</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>20.774</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>20.774</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>729.521</b></u>	<u><b>971.485</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>750.295</b></u>	<u><b>971.485</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.733.548</b></u></u>	<u><u><b>11.075.226</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.651.978	2.056.002
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.701.978</u></b>	<b><u>2.106.002</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		30.749	160.656
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>30.749</u></b>	<b><u>160.656</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	14.235
Anden gæld		3.487.546	3.419.162
Selskabsdeltagere og ledelse		3.773.947	3.907.781
Deposita		32.609	32.609
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>7.294.102</u></b>	<b><u>7.373.787</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	147.042	185.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.312.527	1.167.280
Selskabsskat		47.150	62.388
Anden gæld		200.000	20.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.706.719</u></b>	<b><u>1.434.781</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.000.821</u></b>	<b><u>8.808.568</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.733.548</u></b>	<b><u>11.075.226</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.056.002	2.106.002
Årets resultat	0	1.595.976	1.595.976
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>3.651.978</u></b>	<b><u>3.701.978</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>    Investeringsjendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.209.512</u>	<u>566.698</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>11.983.253</u>	<u>10.103.741</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	73.150	80.388
Årets udskudte skat	<u>-129.907</u>	<u>124.673</u>
	<u><b>-56.757</b></u>	<u><b>205.061</b></u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	65.402	13.209	13.209	0
Selskabsdeltagere og ledelse	3.907.781	3.773.947	133.833	3.100.000
Anden gæld	3.419.162	3.487.546	0	3.487.546
Deposita	<u>32.609</u>	<u>32.609</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>7.424.954</b></u>	<u><b>7.307.311</b></u>	<u><b>147.042</b></u>	<u><b>6.587.546</b></u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.000.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for kreditforeningslån.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.