



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for 2022

Wehner Ejendomme ApS

Koldbyvej 24, 2610 Rødovre

CVR-nr. 36 95 44 34

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2023

Fritz Wehner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 10. februar 2023

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 2022 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.

Brøndby, den 10. februar 2023

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 2022

Hjemsted: Rødovre

Direktion

Fritz Wehner, direktør

Revisor

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Vibeholms Allé 16
2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i, og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 805.418, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.507.396.

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 2022 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 2022 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 lejekontraktens 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		618.193	533.875
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>559.900</u>	<u>1.209.512</u>
Resultat før finansielle poster		1.178.093	1.743.387
Finansielle omkostninger		<u>-207.477</u>	<u>-204.168</u>
Resultat før skat		970.616	1.539.219
Skat af årets resultat	2	<u>-165.198</u>	<u>56.757</u>
Årets resultat		<u>805.418</u>	<u>1.595.976</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>805.418</u>	<u>1.595.976</u>
		<u>805.418</u>	<u>1.595.976</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>12.543.153</u>	<u>11.983.253</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.543.153</u>	<u>11.983.253</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.543.153</u>	<u>11.983.253</u>
Andre tilgodehavender		<u>400.000</u>	<u>20.774</u>
Tilgodehavender		<u>400.000</u>	<u>20.774</u>
Likvide beholdninger		<u>825.964</u>	<u>729.521</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.225.964</u>	<u>750.295</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.769.117</u></u>	<u><u>12.733.548</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.457.396	3.651.978
Egenkapital		4.507.396	3.701.978
Hensættelse til udskudt skat		105.527	30.749
Hensatte forpligtelser i alt		105.527	30.749
Anden gæld		3.557.297	3.487.546
Selskabsdeltagere og ledelse		3.640.114	3.773.947
Deposita		26.609	32.609
Langfristede gældsforpligtelser	3	7.224.020	7.294.102
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	133.833	147.042
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.721.921	1.312.527
Selskabsskat		56.420	47.150
Anden gæld		20.000	200.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.932.174	1.706.719
Gældsforpligtelser i alt		9.156.194	9.000.821
Passiver i alt		13.769.117	12.733.548
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om dagsværdi	1		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.651.978	3.701.978
Årets resultat	0	805.418	805.418
Egenkapital 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>4.457.396</u>	<u>4.507.396</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
 Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>559.900</u>	<u>1.209.512</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>12.543.153</u>	<u>11.983.253</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	90.420	73.150
Årets udskudte skat	<u>74.778</u>	<u>-129.907</u>
	<u>165.198</u>	<u>-56.757</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	3.773.947	3.640.114	133.833	0
Anden gæld	3.487.546	3.557.297	0	0
Deposita	<u>32.609</u>	<u>26.609</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.294.102</u>	<u>7.224.020</u>	<u>133.833</u>	<u>0</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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