



## Werner & Eklund ApS

Strandvejen 669  
2930 Klampenborg  
CVR-nr. 38541463

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2022

---

**Christoffer Tais Eklund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Werner & Eklund ApS

Strandvejen 669

2930 Klampenborg

CVR-nr.: 38541463

Hjemsted: Lyngby-taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Eva Werner, direktør

Christoffer Tais Eklund, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Werner & Eklund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.06.2022

## Direktion

**Eva Werner**  
direktør

**Christoffer Tais Eklund**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Werner & Eklund ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Werner & Eklund ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28.06.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udføre finansierings og investeringsvirksomhed, herunder køb, salg og administration af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår et overskud på 4.734 t.kr. som vurderes tilfredsstillende. Ledelsen forventer overskud i 2022.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringer i unoterede virksomheder, præsenteret under andre værdipapirer og kapitalandele (finansielt anlægsaktiv), måles til dagsværdi som pr. balancedagen udgør 11.349 t.kr. Da der ikke er et aktivt marked for handel af disse, foreligger der en naturlig usikkerhed om værdien heraf. Opgørelsen af dagsværdien baserer sig på en individuel vurdering af den enkelte investering.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		355.712	624.104
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	247.940
Andre driftsindtægter		647.808	0
Andre eksterne omkostninger		(73.747)	(28.396)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>929.773</b>	<b>843.648</b>
Andre driftsomkostninger		(76.677)	(152.770)
<b>Driftsresultat</b>		<b>853.096</b>	<b>690.878</b>
Andre finansielle indtægter	2	4.646.385	528.955
Andre finansielle omkostninger	3	(191.805)	(107.239)
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.307.676</b>	<b>1.112.594</b>
Skat af årets resultat	4	(573.554)	(157.860)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.734.122</b>	<b>954.734</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.734.122	954.734
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.734.122</b>	<b>954.734</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		0	8.950.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>8.950.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.349.286	559.052
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>11.349.286</b>	<b>559.052</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.349.286</b>	<b>9.509.052</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		13.557.290	6.416.825
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>13.557.290</b>	<b>6.416.825</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.322</b>	<b>113.438</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.584.612</b>	<b>6.530.263</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.933.898</b>	<b>16.039.315</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	7	637.000	620.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		19.419.099	8.401.977
<b>Egenkapital</b>		<b>20.056.099</b>	<b>9.021.977</b>
Udskudt skat		66.738	43.949
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>66.738</b>	<b>43.949</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.409.474
Gæld til associerede virksomheder		4.256.587	1.298.133
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.256.587</b>	<b>6.707.607</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	0	37.973
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	8.600
Skyldig skat		504.474	59.709
Anden gæld		0	147.000
Periodeafgrænsningsposter		0	12.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>554.474</b>	<b>265.782</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.811.061</b>	<b>6.973.389</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.933.898</b>	<b>16.039.315</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	9		
Eventualforpligtelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	620.000	0	8.401.977	9.021.977
Kapitalforhøjelse	17.000	6.283.000	0	6.300.000
Overført fra overkurs	0	0	6.283.000	6.283.000
Øvrige egenkapitalposter	0	(6.283.000)	0	(6.283.000)
Årets resultat	0	0	4.734.122	4.734.122
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>637.000</b>	<b>0</b>	<b>19.419.099</b>	<b>20.056.099</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har investeringer i unoterede virksomheder. Disse er i årsrapporten præsenteret under andre værdipapirer og kapitalandele (finansielt anlægsaktiv). Da der ikke er et aktivt marked for handel af disse, foreligger der en naturlig usikkerhed om værdien heraf.

Måling af de pågældende investeringer sker til dagsværdi, som er baseret på en individuel vurdering af den enkelte investering.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Dagsværdireguleringer	4.466.086	365.380
Øvrige finansielle indtægter	180.299	163.575
	<b>4.646.385</b>	<b>528.955</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	56.587	45.479
Renteomkostninger i øvrigt	54.004	61.760
Dagsværdireguleringer	81.214	0
	<b>191.805</b>	<b>107.239</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	550.765	99.031
Ændring af udskudt skat	22.789	54.560
Regulering vedrørende tidligere år	0	4.269
	<b>573.554</b>	<b>157.860</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	8.702.060
Afgange	(8.702.060)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	247.940
Tilbageførsel ved afgange	(247.940)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	706.235
Tilgange	8.091.307
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.797.542</b>
Opskrivninger primo	(147.183)
Årets opskrivninger	2.698.927
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.551.744</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.349.286</b>

### Kapitalandele i kommanditselskaber

	Hjemsted	Retsform
Advantage PE 2019 A K/S	København	K/S
Advantage PE 2020 A K/S	København	K/S
Advantage PE 2020 B K/S	København	K/S
Advantage PE 2021 A K/S	København	K/S

## 7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Bogført pariværdi kr.
Ordinære anparter	6.200	100	620.000
	<b>6.200</b>		<b>620.000</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	37.973	0
Gæld til associerede virksomheder	0	4.256.587
	<b>37.973</b>	<b>4.256.587</b>

## 9 Dagsværdioplysninger

	<b>Værdipapirer kr.</b>
Dagsværdi ultimo	24.906.576
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	4.466.086

## 10 Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til på anfordring, at tilføre selskabskapital til investeringsselskaber indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele. Forpligtelsen andrager i alt t.kr. 21.915.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til selskabets ejendomme.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.



### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld samt reguleringer af værdipapirer.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom ny eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældres, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte

anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.