



LINDEBERG  
STORM  
FISCHER  
*Vi skaber løsninger*

# WS Ejendomme ApS

C/O Casper Brogaard Sjøbeck  
Tværgaden 6  
2605 Brøndby

CVR-nr. 38 76 05 21

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. juli 2024

---

Casper Sjøbeck  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for WS 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 31. juli 2024

### Direktion

Casper Sjøbeck  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i WS Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for WS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 revisors 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.

København, den 31. juli 2024

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34093

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

WS Ejendomme ApS  
C/O Casper Brogaard Sjøbeck  
Tværgaden 6  
2605 Brøndby

CVR-nr.: 38 76 05 21

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Brøndby

### Direktion

Casper Sjøbeck, direktør

### Revisor

Lindeberg Storm Fischer  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Østerfælled Torv 10, 1.  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at eje og udleje fast ejendom. Ejendommene omfatter primært boligejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WS Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg for højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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 lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene, herunder forsikringer, skatter, afgifter og renholdelse mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

### 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	25 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

### **Ejendom**

Ejendommene måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivnings- grundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ik- ke på grundene.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurde- ring:

Brugstid: 30-100 år

Restværdi: 25%

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lave- re end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede netto- pengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netrealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.038.600</b>	<b>1.317.482</b>
Personaleomkostninger	1	-700.000	-500.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>338.600</b>	<b>817.482</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-190.504	-195.254
Andre driftsomkostninger		0	-10.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>148.096</b>	<b>612.228</b>
Finansielle indtægter	2	8.500	10.621
Finansielle omkostninger	3	-496.589	-312.029
<b>Resultat før skat</b>		<b>-339.993</b>	<b>310.820</b>
Skat af årets resultat	4	74.119	-68.682
<b>Årets resultat</b>		<b>-265.874</b>	<b>242.138</b>
Overført resultat		-265.874	242.138
		<b>-265.874</b>	<b>242.138</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.203.662	14.881.666
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	106.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>15.203.662</b></u>	<u><b>14.987.916</b></u>
Udsudte skatteaktiver		272.602	208.550
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>272.602</b></u>	<u><b>208.550</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>15.476.264</b></u>	<u><b>15.196.466</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.346	25.562
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.067	0
Periodeafgrænsningsposter		44.500	42.916
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>103.913</b></u>	<u><b>68.478</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>651.221</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>103.913</b></u>	<u><b>719.699</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>15.580.177</b></u></u>	<u><u><b>15.916.165</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> DKK	<u>31.12.2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.086.270	2.352.144
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.136.270</u></b>	<b><u>2.402.144</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.707.035	9.353.830
Deposita		769.752	646.393
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>9.476.787</u></b>	<b><u>10.000.223</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	645.000	648.700
Banker		270.285	0
Forudbetalt husleje og deposita		10.031	89.290
Gæld til tilknyttede virksomheder		482.699	393.207
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.124.312	1.728.975
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	107.513
Anden gæld		434.793	546.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.967.120</u></b>	<b><u>3.513.798</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.443.907</u></b>	<b><u>13.514.021</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>15.580.177</u></b>	<b><u>15.916.165</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.352.144	2.402.144
Årets resultat	0	-265.874	-265.874
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>2.086.270</b>	<b>2.136.270</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	2.110.006	500.000	2.660.006
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	242.138	0	242.138
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>2.352.144</b>	<b>0</b>	<b>2.402.144</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	<u>700.000</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>700.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.121
Andre finansielle indtægter	<u>8.500</u>	<u>8.500</u>
	<b><u>8.500</u></b>	<b><u>10.621</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	17.435	7.826
Andre finansielle omkostninger	<u>479.154</u>	<u>304.203</u>
	<b><u>496.589</u></b>	<b><u>312.029</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-10.067	107.513
Årets udskudte skat	<u>-64.052</u>	<u>-38.831</u>
	<b><u>-74.119</u></b>	<b><u>68.682</u></b>



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.002.530	9.352.035	645.000	6.013.000
Deposita	646.393	769.752	0	750.000
	<b>10.648.923</b>	<b>10.121.787</b>	<b>645.000</b>	<b>6.763.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med tidligere moderselskab WS Holding 2018 ApS frem til 15. juli 2023, og herefter det nye moderselskab Holdingselskabet Sjøbeck ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.352, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 15.204.