

# KW Ejendomme ApS

c/o Jacob Wochner  
Horsekildevej 30, 4. tv  
2500 Valby  
CVR-nr. 38 83 86 36

**Årsrapport for 2022**  
(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. februar 2023

---

Jacob Wochner  
dirigent

Fulbyvej 15  
4180 Sorø  
5786 0250

Agrovej 1  
4800 Nykøbing  
7027 9000

[www.vkst-revision.dk](http://www.vkst-revision.dk)

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                     |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 4           |
| Balance 31. december                           | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                           | 7           |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 8           |
| Noter  | 8           |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KW 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 28. februar 2023

### **Direktion**

Jacob Kure Wochner  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i KW Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for KW Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores 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 revisorers 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.

Sorø, den 28. februar 2023

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 34 35 19 61

Sten Dalsten  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne15658

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KW Ejendomme ApS  
c/o Jacob Wochner  
Horsekildevej 30, 4. tv  
2500 Valby

CVR-nr.: 38 83 86 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: København

### Direktion

Jacob Kure Wochner, direktør

### Revisor

VKST Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                                      |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Andre eksterne omkostninger                                |      | -11.875          | -13.750          |
| <b>Bruttoresultat</b>                                      |      | <b>-11.875</b>   | <b>-13.750</b>   |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      |      | 2.550.439        | 4.418.937        |
| Finansielle indtægter                                      | 2    | 1.413            | 890              |
| Andre finansielle omkostninger                             |      | -5.409           | -17.007          |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>2.534.568</b> | <b>4.389.070</b> |
| Skat af årets resultat                                     |      | 6.585            | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b>2.541.153</b> | <b>4.389.070</b> |
| <br>   |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte  |      | 58.900           | 57.200           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 1.050.439        | 4.318.937        |
| Overført resultat  |      | 1.431.814        | 12.933           |
|  |      | <b>2.541.153</b> | <b>4.389.070</b> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.       | <u>2021</u><br>kr.       |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                          |                          |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |             | 20.048.471               | 17.598.029               |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |             | <u>20.048.471</u>        | <u>17.598.029</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u>20.048.471</u>        | <u>17.598.029</u>        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 0                        | 136.971                  |
| Selskabsskat                                 |             | 136.585                  | 0                        |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>136.585</u>           | <u>136.971</u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>138.295</u>           | <u>1.048</u>             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u>274.880</u>           | <u>138.019</u>           |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u><u>20.323.351</u></u> | <u><u>17.736.048</u></u> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2022<br>kr.              | 2021<br>kr.              |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>  |      |                          |                          |
| Virksomhedskapital   |      | 50.000                   | 50.000                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 18.498.470               | 17.448.031               |
| Overført resultat  |      | 1.490.525                | 58.711                   |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |      | 58.900                   | 57.200                   |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b><u>20.097.895</u></b> | <b><u>17.613.942</u></b> |
| <br>   |      |                          |                          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 12.750                   | 12.750                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 100.616                  | 0                        |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 112.090                  | 109.356                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b><u>225.456</u></b>    | <b><u>122.106</u></b>    |
| <br>   |      |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b><u>225.456</u></b>    | <b><u>122.106</u></b>    |
| <br>   |      |                          |                          |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |      | <b><u>20.323.351</u></b> | <b><u>17.736.048</u></b> |
| <br>   |      |                          |                          |
| Hovedaktivitet   | 3    |                          |                          |
| Eventualforpligtelser                                      | 4    |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 5    |                          |                          |



## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virk-<br>somheds-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt             |
|--------------------------------------|------------------------------|---|----------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 50.000                       | 17.448.031  | 58.711               | 57.200   | 17.613.942        |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                            | 0   | 0                    | -57.200  | -57.200           |
| Årets resultat                       | 0                            | 1.050.439   | 1.431.814            | 58.900   | 2.541.153         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>50.000</b>                | <b>18.498.470</b>   | <b>1.490.525</b>     | <b>58.900</b>                                  | <b>20.097.895</b> |

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KW 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.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

#### 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

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Personaleomkostninger

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

#### 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.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

##### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

##### 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

KW Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Noter

|   | <u>2022</u><br>kr.  | <u>2021</u><br>kr. |
|---|---------------------|--------------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>              |                     |                    |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>1.413</u>        | <u>890</u>         |
|   | <u><b>1.413</b></u> | <u><b>890</b></u>  |

### 3 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er handel, service og holdingvirksomhed.

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør på balancedagen t.kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution t.kr. 2.000 for tilknyttede virksomheders samlede bankengagement t.kr. 0.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i selskabets tilknyttede virksomheder er der stillet kaution på t.kr. 7.169 pr. 31.12 2022. De tilknyttede virksomheder har til sikkerhed for gælden givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi idatterselskabet pr. 31.12 2022 udgør t.kr. 36.000.