
WE-TECH Ejendomme ApS

Ferrarivej 6, 7100 Vejle

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/10 2021 - 30/9 2022)

CVR-nr. 38 96 48 36

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /2 2023

Henrik Klausen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022 6

Balance 30. september 2022 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for WE-TECH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. februar 2023

Direktion

Jeanett Thomsen

Henrik Klausen Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i WE-TECH Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for WE-TECH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Trekantområdet, den 3. februar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor
mne27737

Kim Nygaard
registreret revisor
mne12318

Selskabsoplysninger

Selskabet

WE-TECH Ejendomme ApS
Ferrarivej 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 38 96 48 36
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 27. september 2017
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Jeanett Thomsen
Henrik Klausen Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet driver virksomhed med boligudlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 53.387, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på DKK 458.016.

Kapitalberedskabet

Ledelsen i moderselskabet har ved erklæring tilkendegivet, at ydede lån ikke vil blive opsagt, medmindre WE-TECH Ejendomme ApS likviditetsmæssige stilling er tilstrækkelig til at berettige en sådan tilbagebetaling, samt at moderselskabets tilgodehavende hos WE-TECH Ejendomme ApS træder tilbage for andre kreditorer i WE-TECH Ejendomme ApS.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste		125.813	194.561
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-93.040	-93.040
Resultat før finansielle poster		32.773	101.521
Finansielle omkostninger	2	-101.223	-89.748
Resultat før skat		-68.450	11.773
Skat af årets resultat	3	15.063	-2.584
Årets resultat		-53.387	9.189

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-53.387	9.189
		-53.387	9.189

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		5.746.520	5.839.560
Materielle anlægsaktiver	4	5.746.520	5.839.560
Anlægsaktiver		5.746.520	5.839.560
Udskudt skatteaktiv	5	96.450	75.205
Periodeafgrænsningsposter		4.668	8.196
Tilgodehavender		101.118	83.401
Likvide beholdninger		852.663	652.169
Omsætningsaktiver		953.781	735.570
Aktiver		6.700.301	6.575.130

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		408.016	461.403
Egenkapital		458.016	511.403
Gæld til realkreditinstitutter		1.567.625	1.636.876
Kreditinstitutter		2.044.940	2.044.940
Selskabsskat		6.182	22.968
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.618.747	3.704.784
Gæld til realkreditinstitutter	6	72.500	73.800
Kreditinstitutter	6	100.000	100.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.359.538	2.063.085
Selskabsskat	6	0	30.558
Deposita		78.500	78.500
Anden gæld		13.000	13.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.623.538	2.358.943
Gældsforpligtelser		6.242.285	6.063.727
Passiver		6.700.301	6.575.130
Kapitalberedskabet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	461.403	511.403
Årets resultat	0	-53.387	-53.387
Egenkapital 30. september 2022	50.000	408.016	458.016

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskabet

Ledelsen i moderselskabet har ved erklæring tilkendegivet, at ydede lån ikke vil blive opsagt, medmindre WE-TECH Ejendomme ApS likviditetsmæssige stilling er tilstrækkelig til at berettige en sådan tilbagebetaling, samt at moderselskabets tilgodehavende hos WE-TECH Ejendomme ApS træder tilbage for andre kreditorer i WE-TECH Ejendomme ApS.

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	43.788	38.654
Andre finansielle omkostninger	57.435	51.094
	101.223	89.748

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	6.182	22.968
Årets udskudte skat	-21.245	-20.384
	-15.063	2.584

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. oktober 2021	6.189.599
Kostpris 30. september 2022	6.189.599
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2021	350.039
Årets afskrivninger	93.040
Ned- og afskrivninger 30. september 2022	443.079
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	5.746.520

Noter til årsregnskabet

5 Udskudt skatteaktiv

Det indregnede skatteaktiv består primært af regnskabsmæssige merafskrivninger på materielle anlægsaktiver. Skatteaktivet bliver realiseret ved afhændelse af aktiverne.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.255.000	1.329.000
Mellem 1 og 5 år	312.625	307.876
Langfristet del	<u>1.567.625</u>	<u>1.636.876</u>
Inden for 1 år	<u>72.500</u>	<u>73.800</u>
	<u>1.640.125</u>	<u>1.710.676</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	1.650.000	1.650.000
Mellem 1 og 5 år	394.940	394.940
Langfristet del	<u>2.044.940</u>	<u>2.044.940</u>
Inden for 1 år	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>2.144.940</u>	<u>2.144.940</u>
Selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	6.182	22.968
Langfristet del	<u>6.182</u>	<u>22.968</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>30.558</u>
	<u>6.182</u>	<u>53.526</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>2.850.225</u>	<u>2.890.180</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>2.896.294</u>	<u>2.949.379</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets moderselskab: Ejerpantebreve på i alt TDKK 510, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>2.850.225</u>	<u>2.890.180</u>
Eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WE-TECH Ejendomme ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes med de til regnskabsperioden tilhørende lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendomme og administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskat og forsikring.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.