



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

WIGGERS EJENDOMME APS
VESTERGADE 7A, 5700 SVENDBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. april 2024

Gert Nørgaard Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Wiggers ejendomme Aps Vestergade 7A 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 39 59 94 06 Stiftet: 14. maj 2018 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Søndergaard Christiansen, formand Søren Bille Wiggers Peter Bille Wiggers Christian Bille Wiggers Birgit Hansen
Direktion	Gert Nørgaard Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank Møllergade 2 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Wiggers ejendomme Aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 3. april 2024

Direktion:

Gert Nørgaard Andersen

Bestyrelse:

Peter Søndergaard Christiansen
Formand

Søren Bille Wiggers

Peter Bille Wiggers

Christian Bille Wiggers

Birgit Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Wiggers ejendomme Aps

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wiggers ejendomme Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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 udtrykker 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Svendborg, den 3. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning samt køb og salg af fast ejendom, ejendomsadministration, håndværksvirksomhed, investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for 2023 udviser et overskud på 7.768 tkr. imod 15.866 tkr. i 2022.

Resultatet for 2022 var påvirket ekstraordinært af kursgevinster på 8.461 tkr. vedrørende indfrielse af realkreditlån og lagerbeskatning af renteswap.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år på niveau med 2023.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		17.719.134	18.064.533
Personaleomkostninger.....	1	-3.597.538	-3.657.308
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-526.962	-511.870
DRIFTSRESULTAT		13.594.634	13.895.355
Andre finansielle indtægter.....		204.045	8.473.963
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-3.827.571	-1.973.284
RESULTAT FØR SKAT		9.971.108	20.396.034
Skat af årets resultat.....	3	-2.202.641	-4.529.806
ÅRETS RESULTAT		7.768.467	15.866.228
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.500.000	3.000.000
Overført resultat.....		3.268.467	12.866.228
I ALT		7.768.467	15.866.228

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		237.470.687	226.510.053
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		223.634	251.961
Materielle anlægsaktiver.....	4	237.694.321	226.762.014
Afledte finansielle instrumenter.....		163.865	955.166
Finansielle anlægsaktiver.....	5	163.865	955.166
ANLÆGSAKTIVER.....		237.858.186	227.717.180
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		24.368	51.954
Andre tilgodehavender.....		4.266	20.168
Tilgodehavende selskabsskat.....		481.031	527.220
Tilgodehavender.....		509.665	599.342
Likvide beholdninger.....		4.419	3.061.370
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		514.084	3.660.712
AKTIVER.....		238.372.270	231.377.892
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		107.020.721	103.752.254
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.500.000	3.000.000
EGENKAPITAL.....		111.570.721	106.802.254
Hensættelser til udskudt skat.....		12.189.549	11.453.877
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		12.189.549	11.453.877
Gæld til realkreditinstitutter.....		92.862.393	96.635.184
Anden gæld.....		6.011.178	0
Deposita.....		4.524.083	4.234.764
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	103.397.654	100.869.948
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.368.700	5.264.580
Gæld til pengeinstitutter.....		3.525.966	0
Deposita, forudmodtaget husleje m.v.....		1.384.213	1.516.280
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		725.637	4.198.819
Anden gæld.....		1.209.830	1.077.689
Periodeafgrænsningsposter.....		0	194.445
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.214.346	12.251.813
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		114.612.000	113.121.761
PASSIVER.....		238.372.270	231.377.892
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	103.752.254	3.000.000	106.802.254
Forslag til resultatdisponering.....		3.268.467	4.500.000	7.768.467
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	107.020.721	4.500.000	111.570.721

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	5	5	
Løn og gager.....	3.294.730	3.364.453	
Pensioner.....	256.721	243.316	
Andre omkostninger til social sikring.....	41.365	49.539	
Andre personaleomkostninger.....	4.722	0	
	3.597.538	3.657.308	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	52.899	51.438	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.774.672	1.921.846	
	3.827.571	1.973.284	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.466.969	3.902.780	
Regulering af udskudt skat.....	735.672	627.026	
	2.202.641	4.529.806	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	228.664.071	521.751	
Tilgang.....	11.427.496	31.774	
Kostpris 31. december 2023.....	240.091.567	553.525	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	2.154.019	269.790	
Årets afskrivninger	466.861	60.101	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	2.620.880	329.891	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	237.470.687	223.634	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Afledte finansielle instrumenter	
Værdi 1. januar 2023.....		955.166	
Værdiregulering af renteswap.....		-791.301	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		163.865	

NOTER
Note
Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
5

Virksomheden anvendte afledte finansielle instrumenter til sikring af renterisici vedrørende indregnede forpligtelser.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2023.....	163.865
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-791.301

De indgående aftaler om renteswaps har en samlet hovedstol på 25 mio. kr. og sikrer faste renter på 2,78% i restløbetiden på 17 år. Differencerenter afregnes kvartalsvist.

Langfristede gældsforpligtelser
6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	97.231.093	4.368.700	79.987.188	101.899.764
Anden gæld.....	6.011.178	0	0	0
Deposita.....	4.524.083	0	3.818.815	4.234.764
Feriepengeindefrysning.....	0	0	3.875.852	0
	107.766.354	4.368.700	87.681.855	106.134.528

Eventualposter mv.
7
Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for B. Wiggers ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 97.231 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 237.471 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret følgende:

Skadesløsbrev på 5.000 tkr. i ejendommen Møllergade 8, 5700 Svendborg.

Ejerpantebrev på 7.618 tkr. i ejendommen Ryttermarken 12A, 5700 Svendborg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Wiggers ejendomme Aps for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af vand og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-90 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

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

Finansielle anlægsaktiver

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.