



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

CHR. WÆRUMSGADE APS
C/O BINE LIND, AAGE JEDICHS VEJ 13B, 8270 HØJBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juni 2023

Bine Malund Lind

CVR-NR. 39 79 41 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Chr. Wærumsgade ApS c/o Bine Lind, Aage Jedichs Vej 13B 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 39 79 41 60
	Stiftet: 14. august 2018
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bine Malund Lind
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Chr. Wærumsgade 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 5. juni 2023

Direktion:

Bine Malund Lind

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejerne i Chr. Wærumsgade ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Chr. Wærumsgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold vedrørende reviewet

Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget review af sammenligningstillene i årsregnskabet.

Frederikshavn, den 5. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35810

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom samt andet dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Rettelse af fejl tidligere år

Der er i indeværende år konstateret fejl i klassifikationen af gældsforpligtelserne. Modtagne forudbetalinger fra kunder og deposita har været præsenteret som langfristede gældsforpligtelser i stedet for kortfristede gældsforpligtelser, hvilket har været en fejl. Dette er korrigeret, og sammenligningstallene er ligeledes tilpasset. Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt på resultatet, egenkapitalen og balancesummen, idet det alene er en klassifikationsfejl mellem to regnskabsposter på passivsiden i balancen.

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	2022 kr.	Ej udført review 2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		188.011	218.309
Af- og nedskrivninger.....		-18.298	-18.298
DRIFTSRESULTAT		169.713	200.011
Andre finansielle omkostninger.....	1	-106.430	-93.401
RESULTAT FØR SKAT		63.283	106.610
Skat af årets resultat.....	2	-13.923	-23.452
ÅRETS RESULTAT		49.360	83.158
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		49.360	83.158
I ALT		49.360	83.158

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	Ej udført review 2021 kr.
Investeringsejendomme.....		4.498.322	4.516.620
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.498.322	4.516.620
ANLÆGSAKTIVER.....		4.498.322	4.516.620
Udsudte skatteaktiver.....		16.773	12.748
Tilgodehavender.....		16.773	12.748
Likvide beholdninger.....		511.307	465.429
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		528.080	478.177
AKTIVER.....		5.026.402	4.994.797
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		257.821	208.461
EGENKAPITAL.....		307.821	258.461
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.193.493	4.225.118
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.193.493	4.225.118
Realkreditinstitutter.....		32.312	31.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.250	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		350.378	304.363
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		17.948	27.478
Deposita.....		63.300	99.000
Periodeafgrænsningsposter.....		54.900	42.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		525.088	511.218
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.718.581	4.736.336
PASSIVER.....		5.026.402	4.994.797
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	208.461	258.461
Forslag til resultatdisponering.....		49.360	49.360
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	257.821	307.821

NOTER

	2022	Ej udført review 2021	Note
	kr.	kr.	
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	18.537	5.553	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	87.893	87.848	
	106.430	93.401	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	17.948	27.478	
Regulering af udskudt skat.....	-4.025	-4.026	
	13.923	23.452	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2022.....		4.574.564	
Kostpris 31. december 2022.....		4.574.564	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		57.944	
Årets afskrivninger		18.298	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		76.242	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		4.498.322	
Langfristede gældsforpligtelser			4
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2021 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.225.805	32.312	4.059.643
	4.225.805	32.312	4.059.643
Eventualposter mv.			5
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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MS. LIND ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.366 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i ejendomme på nominelt 4.495 tkr. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør:			
Investerings ejendomme.....		4.498.322	
	2022	Ej udført review 2021	
Medarbejderforhold			7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Chr. Wærumsgade ApS for 2022 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er i indeværende år konstateret fejl i klassifikationen af gældsforpligtelserne. Modtagne forudbetalinger fra kunder og deposita har været præsenteret som langfristede gældsforpligtelser i stedet for kortfristede gældsforpligtelser, hvilket har været en fejl. Dette er korrigeret, og sammenligningstallene er ligeledes tilpasset. Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt på resultatet, egenkapitalen og balancesummen, idet det alene er en klassifikationsfejl mellem to regnskabsposter på passivsiden i balancen.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages lineær afskrivning over 50 år, og afskrivningsgrundlaget opgøres som 20 % af kostprisen på bygninger, hvis ikke andre forhold fastsætter en anden scrapværdi.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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.