

WK Properties ApS

Letland Alle 2, 2630 Taastrup

CVR-nr. 40 77 25 53

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023.

Steffen Winther Henneberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for WK Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 26. april 2023

Direktion

Mikkel Merrild

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i WK Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for WK Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 26. april 2023

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Jacob Højgaard Andersen

Statsautoriseret revisor
mne34324

Selskabsoplysninger

Selskabet

WK Properties ApS
Letland Alle 2
2630 Taastrup

CVR-nr.: 40 77 25 53
Stiftet: 6. september 2019
Hjemsted: Høje Taastrup
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mikkel Merrild

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Stagehøjvej 22
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Selskabets ledelse anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 142.837 | 118.380 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -11.808 | -11.808 |
| Driftsresultat | 131.029 | 106.572 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -68.823 | -69.182 |
| Resultat før skat | 62.206 | 37.390 |
| Skat af årets resultat | -16.280 | -8.646 |
| Årets resultat | 45.926 | 28.744 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 45.926 | 28.744 |
| Disponeret i alt | 45.926 | 28.744 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Grunde og bygninger | <u>3.216.674</u> | <u>3.228.482</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.216.674</u> | <u>3.228.482</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>3.216.674</u> | <u>3.228.482</u> |
| | Aktiver i alt | <u>3.216.674</u> | <u>3.228.482</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 40.002 | 40.002 |
| Overført resultat | 15.328 | -30.598 |
| Egenkapital i alt | 55.330 | 9.404 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Ansvarlig lånekapital | 728.152 | 728.152 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.637.109 | 1.691.643 |
| Gæld til pengeinstitutter | 413.785 | 453.428 |
| Deposita | 59.100 | 59.100 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2.838.146 | 2.932.323 |
| | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 98.700 | 105.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 32.218 | 16.225 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 8.200 | 31.200 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 57.685 | 25.466 |
| Selskabsskat | 15.909 | 8.646 |
| Anden gæld | 110.486 | 100.218 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 323.198 | 286.755 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 3.161.344 | 3.219.078 |
| | | |
| Passiver i alt | 3.216.674 | 3.228.482 |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | I alt |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 40.002 | -30.598 | 9.404 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 40.002 | -30.598 | 9.404 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 45.926 | 45.926 |
| | 40.002 | 15.328 | 55.330 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 2.219 | 979 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>66.604</u> | <u>68.203</u> |
| | <u>68.823</u> | <u>69.182</u> |
| | | |
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | <u>3.249.450</u> | <u>3.249.450</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>3.249.450</u> | <u>3.249.450</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | -20.968 | -9.160 |
| Årets afskrivninger | <u>-11.808</u> | <u>-11.808</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | <u>-32.776</u> | <u>-20.968</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>3.216.674</u> | <u>3.228.482</u> |
| | | |
| 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.752 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.217 t.kr. | | |
| | | |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 550 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. | | |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WK Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 80 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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