

# **WK Properties ApS**

**Letlands Allé 2, 2630 Taastrup**

**CVR-nr. 40 77 25 53**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2022.

---

**Steffen Winther Henneberg**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 25. marts 2022

### 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets 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.

København, den 25. marts 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Carsten Mønster**

statsautoriseret revisor  
mne18499

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

WK Properties ApS  
Letlands Allé 2  
2630 Taastrup

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

### Direktion

Mikkel Merrild

### Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 118.379 mod 75.926 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 28.744 mod -59.342 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2021 - 31/12 2021 kr.	6/9 2019 - 31/12 2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>118.379</b>	<b>75.926</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.808	-9.160
Andre driftsomkostninger	0	-40.258
<b>Driftsresultat</b>	<b>106.571</b>	<b>26.508</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-69.181	-85.850
<b>Resultat før skat</b>	<b>37.390</b>	<b>-59.342</b>
Skat af årets resultat	-8.646	0
<b>Årets resultat</b>	<b>28.744</b>	<b>-59.342</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	28.744	0
Disponeret fra overført resultat	0	-59.342
<b>Disponeret i alt</b>	<b>28.744</b>	<b>-59.342</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	3.228.482	3.240.290
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.228.482</u>	<u>3.240.290</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.228.482</u></b>	<b><u>3.240.290</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	2.843
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>438</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>3.281</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>20.993</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>24.274</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.228.482</u></b>	<b><u>3.264.564</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Anpartskapital	40.002	40.002
Overført resultat	-30.598	-59.342
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.404</u></b>	<b><u>-19.340</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Ansvarlig lånekapital	728.152	728.152
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.691.643	1.746.845
5 Gæld til pengeinstitutter	453.428	501.518
Deposita	59.100	60.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.700	37.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.952.023</u>	<u>3.073.515</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	102.000
Gæld til pengeinstitutter	16.225	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	11.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.732	19.075
Gæld til associerede virksomheder	25.466	24.487
Selskabsskat	8.646	0
Anden gæld	79.486	64.827
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>267.055</u>	<u>210.389</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.219.078</u></b>	<b><u>3.283.904</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.228.482</u></b>	<b><u>3.264.564</u></b>
<b>1 Kapitaltab</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

### 1. Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin egenkapital og er derfor omfattet af selskabslovens regler herfor.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet, stadig har det nødvendige kapitalgrundlag til sikring af den fortsatte drift.

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	3.249.450	0
Tilgang i årets løb	0	4.214.098
Afgang i årets løb	0	-964.648
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>3.249.450</b>	<b>3.249.450</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-9.160	0
Årets afskrivninger	-11.808	-9.160
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-20.968</b>	<b>-9.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>3.228.482</b>	<b>3.240.290</b>
<b>3. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital i alt	728.152	728.152
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<b>728.152</b>	<b>728.152</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Lånet er ydet som et ansvarligt lån i 5 år, og er i perioden frem til 1. september 2025 efterstillet selskabets øvrige kreditorer.

**Noter**

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.748.643	1.802.845
Heraf forfalder inden for 1 år	-57.000	-56.000
	<b>1.691.643</b>	<b>1.746.845</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.520.000	1.579.000
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	501.428	547.518
Heraf forfalder inden for 1 år	-48.000	-46.000
	<b>453.428</b>	<b>501.518</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	242.000	298.000
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.808 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.228 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 550 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mikkel Merrild

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-716931830971

IP: 2.105.xxx.xxx

2022-04-06 07:58:38 UTC

NEM ID 

## Carsten Mønster

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:75781553

IP: 188.177.xxx.xxx

2022-04-06 11:54:27 UTC

NEM ID 

## Steffen Winther Henneberg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-906396477127

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-04-08 13:36:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KN3I2-NXX4X-FEE2T-383G2-Z6W2C-DDEIQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>