



Witting Ejendomme A/S

Pantheonsgade 10, 5000 Odense C

CVR-nr. 41 20 10 29

Årsrapport 2023/2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/6-2024

Henrik Greve Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	5
Balance 30. april	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Witting Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2024

Direktion

Maria-Louise Witting

Henrik Greve Nielsen

Bestyrelse

Søren Borregaard
formand

Julie Witting

Maria-Louise Witting

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Witting Ejendomme A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Witting Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense M, den 27. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor
mne27768

Kristian Rath
statsautoriseret revisor
mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet	Witting Ejendomme A/S Pantheonsgade 10 5000 Odense C CVR-nr: 41 20 10 29 Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024 Stiftet: 21. februar 2020 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Søren Borregaard, formand Julie Witting Maria-Louise Witting
Direktion	Maria-Louise Witting Henrik Greve Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		11.937.270	11.616.031	-131.616	192.980
Værdiregulering af investeringsaktiver		-142.121	-27.976.320	0	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		11.795.149	-16.360.289	-131.616	192.980
Personaleomkostninger	2	-2.530.669	-1.857.832	-2.005.642	-1.857.832
Resultat før finansielle poster		9.264.480	-18.218.121	-2.137.258	-1.664.852
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	1.946.079	-18.550.054
Finansielle indtægter	3	118.135	27.367	4.557.581	2.553.797
Finansielle omkostninger	4	-7.272.762	-8.136.609	-2.523.771	-3.180.094
Resultat før skat		2.109.853	-26.327.363	1.842.631	-20.841.203
Skat af årets resultat	5	-245.888	5.989.228	21.334	503.068
Årets resultat		1.863.965	-20.338.135	1.863.965	-20.338.135

Resultatdisponering

	Moderselskab	
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.283.012	-18.650.054
Overført resultat	3.146.977	-1.688.081
	1.863.965	-20.338.135

Balance 30. april 2024

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme		690.106.484	607.594.294	0	0
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	60.125.875	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	690.106.484	667.720.169	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	187.390.519	250.613.532
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	75.655.538	81.687.057
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.588	14.588	0	0
Finansielle anlægsaktiver		14.588	14.588	263.046.057	332.300.589
Anlægsaktiver		690.121.072	667.734.757	263.046.057	332.300.589
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		113.466	66.579	28.526	28.526
Andre tilgodehavender		372.227	1.672.547	61.193	49.719
Udskudt skatteaktiv		1.265.954	1.622.545	1.040.517	1.272.099
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	340.302	511.784
Periodeafgrænsningsposter		2.527.502	1.201.459	124.611	75.342
Tilgodehavender		4.279.149	4.563.130	1.595.149	1.937.470
Likvide beholdninger		8.408.232	7.320.778	1.255.446	978.541
Omsætningsaktiver		12.687.381	11.883.908	2.850.595	2.916.011
Aktiver		702.808.453	679.618.665	265.896.652	335.216.600

Balance 30. april 2024

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023/24 DKK	2022/23 DKK	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	58.970.163	60.278.175
Overført resultat		245.010.116	243.146.151	186.039.953	182.867.976
Egenkapital		265.010.116	263.146.151	265.010.116	263.146.151
Hensættelse til udskudt skat		70.996.564	71.060.481	0	0
Hensatte forpligtelser		70.996.564	71.060.481	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		316.828.044	250.086.171	0	0
Anden gæld		0	69.408.146	0	69.408.146
Langfristede gældsforpligtelser	8	316.828.044	319.494.317	0	69.408.146
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.621.512	2.970.850	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.989.367	1.719.651	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		157.296	376.985	40.050	25.427
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	686.114	2.500.000
Selskabsskat		153.775	154.023	0	0
Deposita		5.017.041	5.199.014	0	0
Anden gæld	8	39.034.738	15.497.193	160.372	136.876
Kortfristede gældsforpligtelser		49.973.729	25.917.716	886.536	2.662.303
Gældsforpligtelser		366.801.773	345.412.033	886.536	72.070.449
Passiver		702.808.453	679.618.665	265.896.652	335.216.600
Væsentligste aktiviteter	1				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9				
Anvendt regnskabspraksis	10				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	20.000.000	243.146.151	263.146.151
Årets resultat	0	1.863.965	1.863.965
Egenkapital 30. april	20.000.000	245.010.116	265.010.116

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	20.000.000	60.253.175	182.892.976	263.146.151
Årets resultat	0	-1.283.012	3.146.977	1.863.965
Egenkapital 30. april	20.000.000	58.970.163	186.039.953	265.010.116

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i selskaber, der investerer i fast ejendom.

Koncernens hovedaktivitet er ejendomsinvestering og udlejning af fast ejendom.

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	2.165.210	1.510.603	1.650.478	1.510.603
Pensioner	255.035	236.696	255.035	236.696
Andre omkostninger til social sikring	9.373	6.192	5.612	6.192
Andre personaleomkostninger	101.051	104.341	94.517	104.341
	2.530.669	1.857.832	2.005.642	1.857.832
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	2	2	2

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.532.814	2.553.797
Andre finansielle indtægter	118.135	27.367	24.767	0
	118.135	27.367	4.557.581	2.553.797

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	7.272.762	8.136.609	2.523.771	3.180.094
	7.272.762	8.136.609	2.523.771	3.180.094

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	-252.670	-87.386
Årets udskudte skat	245.888	-5.986.529	231.582	-415.682
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.699	-246	0
	245.888	-5.989.228	-21.334	-503.068

6. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	320.499.649
Tilgang i årets løb	87.603.711
Afgang i årets løb	-4.949.400
Kostpris 30. april	<u>403.153.960</u>
Værdireguleringer 1. maj	287.094.645
Årets værdireguleringer	-142.121
Værdireguleringer 30. april	<u>286.952.524</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>690.106.484</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. For investeringsejendomme hvis værdiansættelse er baseret på en afkastbaseret model er de væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, oplyst nedenfor.

En andel af selskabets investeringsejendomme udgøres af igangværende byggeri. Markedsværdien af projektet opgøres med udgangspunkt i en residualværdi, som fremkommer ved at estimere det færdige projekts estimerede markedsværdi og derefter fratække resterende opførelsesomkostninger, byggemodningsomkostninger, tilslutningsafgifter, udvikleravance m.v. Markedsværdien af det færdige projekt tager udgangspunkt i en forventet markedsleje på DKK 18,1 mio. (2022/23: DKK 18,1 mio.), driftsomkostninger på DKK 2,9 mio. (2022/23: DKK 2,7 mio.) og et forventet afkastkrav på 3,80% (2022/23: 3,65%).

For øvrige investeringsejendomme er værdiansættelse baseret på forventede salgspriser.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2023/24	2022/23
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, DKK	690.106.484	607.594.294
Værdiregulering, resultatopgørelse, DKK	-142.121	-27.976.320
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	14-18%	15-18%
Afkastkrav	3,8 - 5,0%	3,5 - 5,0%

	Moderselskab	
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

7. Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. maj	190.360.356	189.110.356
Tilgang i årets løb	2.100.000	1.250.000
Afgang i årets løb	-64.040.000	0
Kostpris 30. april	128.420.356	190.360.356
Værdireguleringer 1. maj	60.253.176	78.803.230
Årets afgang	270.907	0
Årets resultat	1.946.080	-18.550.054
Modtagne udbytter	-3.500.000	0
Værdireguleringer 30. april	58.970.163	60.253.176
Regnskabsmæssig værdi 30. april	187.390.519	250.613.532

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Amager Strandvej 20 ApS	Odense	100%
Amager Strandvej 22 ApS	Odense	100%
Havglint 2 ApS	Odense	100%
Prags Boulevard 59 ApS	Odense	100%

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
DKK	DKK	DKK	DKK

8. 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	305.555.183	237.881.299	0	0
Mellem 1 og 5 år	11.272.861	12.204.872	0	0
Langfristet del	316.828.044	250.086.171	0	0
Inden for 1 år	3.621.512	2.970.850	0	0
	320.449.556	253.057.021	0	0

Anden gæld

Efter 5 år	0	43.393.150	0	43.393.150
Mellem 1 og 5 år	0	26.014.996	0	26.014.996
Langfristet del	0	69.408.146	0	69.408.146
Øvrig kortfristet gæld	39.034.738	15.497.193	160.372	136.876
	39.034.738	84.905.339	160.372	69.545.022

Koncern		Moderselskab	
2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
DKK	DKK	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	643.383.000	385.000.000	0	0
--	-------------	-------------	---	---

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Leje- og leasingforpligtelser				
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 12 mdr.	243.084	348.408	243.084	348.408

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
DKK	DKK	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Til sikkerhed for byggefinansiering af koncernens igangværende byggeri, er der afgivet pant på DKK 223 mio. i en af koncernens investeringsejendomme, hvis bogførte værdi pr. 30. april 2024 udgør:

238.838.283	0	0	0
-------------	---	---	---

Indestående på sikringskonto i byggefinansierende bank er stillet til sikkerhed for garantiramme for forhåndslån. Saldo på sikringskontoen udgør DKK 0 pr. 30. april 2024.

Koncernen har afgivet transport i provenu fra låneudbetalinger fra realkreditinstitut til fordel for byggelånsgivende bank.

Til sikkerhed for opfyldelse af koncernens forpligtelser i.h.t. indgået udbygningsaftale med Københavns Kommune, har koncernen deponeret DKK 0,1 mio. til fordel for Udbygningsselskabet af 2017 K/S, hvori koncernen er kommanditist. Koncernen hæfter solidarisk med de øvrige grundejere i lokalplansområdet "Ved Amagerbanen Syd" for opfyldelse af den mellem grundejerne og Københavns Kommune indgåede udbygningsaftale. Grundejerne har dog hver især stillet sikkerhed for deres respektive andel af forpligtelserne over for Udbygningsselskabet af 2017 K/S, som forestår det fælles anlægsprojekt.

Til sikkerhed for opfyldelse af koncernens forpligtelser i.h.t. indgået udbygningsaftale med Københavns Kommune, har koncernen stillet garanti igennem garantiinstitut på DKK 2,5 mio. til fordel for Udbygningsselskabet af 2022 K/S, hvori koncernen er kommanditist. Koncernen hæfter solidarisk med de øvrige grundejere i lokalplansområdet "Ved Amagerbanen Nord" for opfyldelse af den mellem grundejerne og Københavns Kommune indgåede udbygningsaftale. Grundejerne har dog hver især stillet sikkerhed for deres respektive andel af forpligtelserne over for Udbygningsselskabet af 2022 K/S, som forestår det fælles anlægsprojekt.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 153.775. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Moderselskabet og koncernen indestår for tilbagebetaling af et depositum i datterselskabet Havglimt 2 ApS. Indeståelsen udgør DKK 0,5 mio. pr. 30. april 2024.

Moderselskabet har afgivet beløbsbegrænset simpel moderselskabskaution over for tilknyttede virksomheders totalentreprenør til sikkerhed for opfyldelse af de betalingsforpligtelser, der påhviler den tilknyttede virksomhed i forbindelse med indgået totalentreprisekontrakt. Den simple kaution udgør et beløb på op til DKK 27,8 mio.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Den samlede gæld i henhold til disse kautioner udgør DKK 68,2 mio. pr. 30. april 2024.

Moderselskabet har for bankengagement pantsat kapitalandele i datterselskabet Havglimt 2 ApS. Den bogførte værdi af kapitalandelene i Havglimt 2 ApS udgør DKK 86,0 mio. pr. 30. april 2024.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Witting Ejendomme A/S for 2023/24 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.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK. Koncernregnskabet aflægges frivilligt.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Witting Ejendomme A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består primært af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering.

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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, 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 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, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet 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.

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.”

Henrik Greve Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: 093bddb5-65e7-499f-8758-b34f739b9306

IP: 188.182.xxx.xxx

2024-06-28 05:57:48 UTC



Julie Witting

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 228af872-5b70-4805-a766-08ce9d867995

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-06-28 06:24:30 UTC



Søren Borregaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: 69b3befd-73ba-435b-a3bc-11ca304efcbe

IP: 87.51.xxx.xxx

2024-06-28 08:59:19 UTC



Maria-Louise Dannesbo Witting

Direktionsmedlem

Serienummer: a05c2d40-5db9-4c18-a9fb-4900be0e19ac

IP: 176.21.xxx.xxx

2024-06-30 17:14:42 UTC



Maria-Louise Dannesbo Witting

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a05c2d40-5db9-4c18-a9fb-4900be0e19ac

IP: 176.21.xxx.xxx

2024-06-30 17:14:42 UTC



Kristian Rath

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a2e61317-481e-4521-a3ca-d563b4464400

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-06-30 18:05:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: VAPHB-ZT5TA-1EMGO-SEWYV-60C02-2ELIA

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 tidsstempelt 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/validator**

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.”

Line Hedam

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSATORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4067d665-d806-4214-9d6b-533912bac103

IP: 83.136.xxx.xxx

2024-06-30 18:45:47 UTC



Henrik Greve Nielsen

Dirigent

Serienummer: 093bddb5-65e7-499f-8758-b34f739b9306

IP: 188.182.xxx.xxx

2024-06-30 19:06:13 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**