



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

WUJA EJENDOMME APS
BØGEVEJ 5, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. april 2023

Søren Jakobsen

CVR-NR. 41 47 22 94

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	WUJA Ejendomme ApS Bøgevej 5 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 41 47 22 94 Stiftet: 28. juni 2020 Kommune: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Jakobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for WUJA Ejendomme 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.

Hellerup, den 1. februar 2023

Direktion:

Søren Jakobsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i WUJA Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 1. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive konsulentvirksomhed samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.866.420	1.812.830
Personaleomkostninger.....	1	-748.326	-630.876
Af- og nedskrivninger.....		-218.475	-218.475
DRIFTSRESULTAT		899.619	963.479
Andre finansielle indtægter.....	2	406.342	25.448
Andre finansielle omkostninger.....		-186.990	-187.304
RESULTAT FØR SKAT		1.118.971	801.623
Skat af årets resultat.....	3	-264.954	-190.687
ÅRETS RESULTAT		854.017	610.936
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		854.017	610.936
I ALT		854.017	610.936

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Goodwill.....		455.000	520.000
Immaterielle anlægsaktiver.....	4	455.000	520.000
Grunde og bygninger.....		19.435.989	19.589.464
Materielle anlægsaktiver.....	5	19.435.989	19.589.464
ANLÆGSAKTIVER.....		19.890.989	20.109.464
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		359.550	192.500
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.230.103	1.555.687
Andre tilgodehavender.....		31.602	37.406
Periodeafgrænsningsposter.....		3.488	3.482
Tilgodehavender.....		1.624.743	1.789.075
Likvide beholdninger.....		589.310	22.284
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.214.053	1.811.359
AKTIVER.....		22.105.042	21.920.823
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		7.656.239	6.802.223
EGENKAPITAL.....		7.696.239	6.842.223
Hensættelse til udskudt skat.....		1.118.173	1.134.863
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.118.173	1.134.863
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.920.695	12.471.426
Deposita.....		172.000	188.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	12.092.695	12.659.426
Gæld til realkreditinstitutter.....		177.615	177.615
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		269.000	369.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		220.785	25.848
Selskabsskat.....		281.644	207.328
Anden gæld.....		248.891	504.520
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.197.935	1.284.311
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.290.630	13.943.737
PASSIVER.....		22.105.042	21.920.823
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	6.802.222	6.842.222
Forslag til resultatdisponering.....		854.017	854.017
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	7.656.239	7.696.239

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	701.049	584.660	
Pensioner.....	30.000	10.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.950	6.378	
Andre personaleomkostninger.....	10.327	29.838	
	748.326	630.876	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	37.303	25.448	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	369.039	0	
	406.342	25.448	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	281.644	207.328	
Regulering af udskudt skat.....	-16.690	-16.641	
	264.954	190.687	
Immaterielle anlægsaktiver			4
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2022.....		650.000	
Kostpris 31. december 2022.....		650.000	
Afskrivninger 1. januar 2022.....		130.000	
Årets afskrivninger		65.000	
Afskrivninger 31. december 2022.....		195.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		455.000	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		19.894.870	
Kostpris 31. december 2022.....		19.894.870	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		305.406	
Årets afskrivninger		153.475	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		458.881	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		19.435.989	

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				6
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.098.310	177.615	11.961.500	
Deposita.....	172.000	0	189.500	
	12.270.310	177.615	12.151.000	
 Eventualposter mv.				 7
Eventualforpligtelser				
Selskabet har indgået leasingaftale med en månedlig leasingydelse på 3 tkr., restløbetid på 25 mdr. svarende til en restleasingforpligtelse på 75 tkr.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 12.097 tkr. er der givet pant i to udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør i alt 19.436 tkr.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for WUJA Ejendomme 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre driftsindtægter

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, 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, 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

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

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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 i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.