

Ejendomsselskabet W&H P/S

**Cannerslundvej 9
9490 Pandrup**

CVR-nummer 42624950

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. august 2024

Peter Wulff Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet W&H P/S
Cannerslundvej 9
9490 Pandrup

CVR-nummer: 42624950
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Bestyrelse

Christian Haaning
Peter Wulff Andersen
Anja Wulff Andersen

Direktion

Peter Wulff Andersen

Komplementarselskab

Komplementaranpartsselskabet W&H, cvr.nr. 36919485

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet W&H P/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, 23. august 2024

Direktionen:

Peter Wulff Andersen

Bestyrelsen:

Christian Haaning
Formand

Peter Wulff Andersen

Anja Wulff Andersen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering, herunder udvikling, udlejning og drift af fast ejendom samt efter bestyrelsens vurdering hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der er i regnskabsåret renoveret 2 lejligheder i boligejendommen samt anskaffet en kontorejendom som er renoveret og udlejet til ejernes revisionsvirksomhed. Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling i bruttoresultat anses for tilfredsstillende, men samlet resultat påvirkes negativt af dagsværdiregulering og stigning i renteudgifter.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	752.582	385
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-129.073	805
	Resultat før finansielle poster	623.509	1.190
	Finansielle omkostninger	-476.040	-264
	Årets resultat	147.469	926
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	147.469	926
	Resultatdisponering i alt	147.469	926

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
2	Investeringsejendomme	<u>20.902.952</u>	<u>18.500</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>20.902.952</u>	<u>18.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.902.952</u>	<u>18.500</u>
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1</u>
	Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1</u>
	Aktiver i alt	<u>20.902.952</u>	<u>18.501</u>

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
	Virksomhedskapital	400.000	400
	Overført resultat	7.366.296	6.219
	Egenkapital i alt	7.766.296	6.619
	Gæld til realkreditinstitutter	11.834.899	10.795
3	Langfristede gældsforpligtelser	11.834.899	10.795
	Gæld til realkreditinstitutter	226.000	185
	Kreditinstitutter	558.491	196
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.685	398
	Anden gæld	480.581	308
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.301.757	1.088
	Gældsforpligtelser i alt	13.136.656	11.882
	Passiver i alt	20.902.952	18.501
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	400	6.219	6.619
Kapital indskudt af ejerne	0	1.000	1.000
Årets resultat	0	147	147
Egenkapital ultimo	400	7.366	7.766

Noter	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).		
2		
Investeringsjendomme		
Kostpris 1. juli	16.704.033	14.010
Tilgang i årets løb	2.532.025	2.695
Kostpris 30. juni	<u>19.236.058</u>	<u>16.704</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	1.795.967	990
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-129.073	805
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>1.666.894</u>	<u>1.796</u>
Investeringsjendomme i alt	<u>20.902.952</u>	<u>18.500</u>
Selskabet ejer en beboelsesejendom som ligger centralt i Aalborg C. I regnskabsåret er der renoveret 2 lejligheder samt anskaffet en kontorejendom som er renoveret og udlejet til ejernes revisionsvirksomhed.		
Dagsværdi af investeringsjendomme fastsættes med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat som anvendes sammen med et relevant afkastkrav anvendes til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.		
Den væsentligste forudsætning for værdiansættelsen af selskabets beboelsesejendom er afkastkravet som er fastsat til 4,5% (sidste år 4,25%) med udgangspunkt i relevante markedsanalyser, markedskendskab mv. Herudover indgår ejendommens placering, vedligeholdelsesstand, udlejningskontrakter mv.		
Det kan supplerende oplyses, at en afvigelse i afkastprocenten på 0,25% i op eller nedadgående retning giver en ændring i dagsværdien på ca 1.000 tkr."		
For 2023/24 er indregnet en dagsværdiregulering på -129 tkr.		
For kontorejendommen anses kostprisen for at svare til dagsværdien.		
3		
Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	11.170.000	10.025

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 12.061, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 20.903.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på TDKK 558 pr. 30. juni 2024 har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 1.080, der giver pant i investeringsejendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 19.058.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret fra tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægt.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af mv.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat af årets resultat, idet selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Selskabets indkomst beskattes hos kommanditaktionærerne.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.