

## **Ejendomsselskabet W&H P/S**

**Torvegade 7  
9490 Pandrup**

**CVR-nummer 42624950**

### **Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. august 2023

---

Peter Wulff Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet W&H P/S  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

CVR-nummer: 42624950  
Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

### 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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, 23. august 2023

### 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 har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Bruttoresultatet er fortsat påvirket negativt af tomgang ifbm. renovering af flere lejligheder mv.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>384.806</b>	<b>72</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	805.487	990
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.190.293</b>	<b>1.062</b>
	Finansielle omkostninger	-263.877	-70
	<b>Årets resultat</b>	<b>926.416</b>	<b>992</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	926.416	992
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>926.416</b>	<b>992</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>		
2	Investeringsejendomme	18.500.000	15.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.500.000</b>	<b>15.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.500.000</b>	<b>15.000</b>
	Andre tilgodehavender	1.297	7
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.297</b>	<b>7</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.297</b>	<b>7</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.501.297</b>	<b>15.007</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	400.000	400
	Overført resultat	6.218.827	5.292
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.618.827</b>	<b>5.692</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	10.794.922	8.546
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.794.922</b>	<b>8.546</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	185.000	144
	Kreditinstitutter	196.198	356
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	398.000	5
	Anden gæld	308.351	264
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.087.548</b>	<b>769</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.882.470</b>	<b>9.315</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.501.297</b>	<b>15.007</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	400	5.292	5.692
Årets resultat	0	926	926
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400</b>	<b>6.219</b>	<b>6.619</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).

### 2 Investeringsejendomme

Kostpris 1. juli	14.009.520	0
Tilgang i årets løb	2.694.513	14.010
Kostpris 30. juni	<u>16.704.033</u>	<u>14.010</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	990.480	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	805.487	990
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>1.795.967</u>	<u>990</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>18.500.000</u></b>	<b><u>15.000</u></b>

Selskabet ejer en beboelsesejendom som ligger centralt i Aalborg C.

Dagsværdi af investeringsejendommen 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 ejendom er afkastkravet som er fastsat til 4,25% (sidste år 4,00%) 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 2022/23 er indregnet en dagsværdiregulering på 805 tkr. I regnskabsåret er en hidtil uudnyttet 5. sal ombygget til 2 nye lejligheder.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.025.000	8.000
--	------------	-------

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

---

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 10.980, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 18.500.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på TDKK 196 pr. 30. juni 2023 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 18.500.

## 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.

Da selskabet er nystiftet er der ikke anført sammenligningstal.

### 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 tilbageførslers 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

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 nominel værdi.

# PENNEO

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

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

## Peter Wulff Andersen

### Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet W&H P/S

Serienummer: 6fa29612-5869-4b10-b15b-4c2fa0a46648

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-08-23 15:11:31 UTC



## Peter Wulff Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet W&H P/S

Serienummer: 6fa29612-5869-4b10-b15b-4c2fa0a46648

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-08-23 15:11:31 UTC



## Christian Haaning

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejendomsselskabet W&H P/S

Serienummer: fe41dcf7-dd80-48f7-b53c-9c16779bb282

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-08-23 15:31:59 UTC



## Anja Wulff Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet W&H P/S

Serienummer: b6988bc3-e46b-4b1b-8bb0-ba2d54150b38

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-08-23 19:36:02 UTC



## Peter Wulff Andersen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet W&H P/S

Serienummer: 6fa29612-5869-4b10-b15b-4c2fa0a46648

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-08-24 04:48:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: POL12-DOUJ0-L6OKF-OWW3V-KEOW4-DTE3J

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>