

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

**Torvegade 7  
9490 Pandrup**

**CVR-nummer 42624950**

### **Årsrapport**

**25. august 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. august 2022

---

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	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet W&H P/S  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

CVR-nummer: 42624950  
Regnskabsperiode: 25. august 2021 - 30. juni 2022

### 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 25. august 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25. august 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, 10. august 2022

### **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 er nystiftet den 25.08.2021 og har den 01.10.2021 erhvervet en centralt beliggende boligudlejnings-ejendom i Aalborg C.

Bruttoresultatet er påvirket negativt af opstartsomkostninger samt tomgang ifbm. omfattende renovering af flere lejligheder.

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.

2021/22

Note

**Resultatopgørelse**

DKK

**Perioden 25. august - 30. juni**

<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>71.872</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	990.480
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.062.352</b>
Finansielle omkostninger	-69.941
<b>Årets resultat</b>	<b>992.411</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overført resultat	992.411
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>992.411</b>

		2021/22
Note	<b>Balance</b>	DKK
	<b>Aktiver pr. 30. juni</b>	
1	Investeringsejendomme	<u>15.000.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>15.000.000</b></u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>15.000.000</b></u>
	Andre tilgodehavender	<u>7.219</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>7.219</b></u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>7.219</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>15.007.219</b></u>

2021/22

Note	Balance	DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>	
	Virksomhedskapital	400.000
	Overført resultat	5.292.411
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.692.411</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	8.545.952
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.545.952</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	144.000
	Kreditinstitutter	355.688
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.761
	Anden gæld	264.407
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>768.856</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.314.808</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>15.007.219</b>
3	Eventualforpligtelser	
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



**Egenkapitaloppgørelse**

---

<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 25. august - 30. juni			
Saldo primo	400	0	400
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	4.300	4.300
Årets resultat	0	992	992
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400</b>	<b>5.292</b>	<b>5.692</b>

**Noter**

DKK

**1 Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb	<u>14.009.520</u>
Kostpris 30. juni	<u>14.009.520</u>
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	<u>990.480</u>
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>990.480</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>15.000.000</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% 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 900 tkr."

For selskabets første regnskabsår 2021/22 er indregnet en dagsværdiregulering på 990 tkr.

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	8.000.000
--	-----------

**3 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 8.690, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 15.000.

## 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 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

#### 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 nominal værdi.