

# **W&K Ejendomme ApS**

**Tinsoldaten 24  
3300 Frederiksværk**

---

**CVR-nr. 42 65 43 53**

---

**Årsrapport for perioden  
2. september 2021 - 31. december 2022**

---

**(1. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10. juli 2023**

Jonas Westh Johansen

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2022 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** W&K Ejendomme ApS  
Tinsoldaten 24  
3300 Frederiksværk

---

**Regnskabsår** 2. september 2021 - 31. december 2022

---

**Direktion** Jonas Westh Johansen

---

**Revisor** CCH Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2021/2022 for W&K Ejendomme ApS.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Frederiksværk, den 10. juli 2023

**Direktion:**

---

Jonas Westh Johansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til den daglige ledelse i W&K Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for W&K Ejendomme ApS for regnskabsåret 2. september 2021 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 10. juli 2023

### Nærrevision A/S

CVR-nr.: 17 52 43 05

Claus Hansen

Registreret revisor, mne-nr.: 28695

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investeringsvirksomhed, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i regnskabsåret 2021/2022

Årets resultat udgør et underskud på kr. -54.866 som er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

## Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for W&K Ejendomme ApS for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C og er aflagt i danske kroner.

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor sammenligningstal ikke er anført. Anvendt regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug, herunder forskydning i varelager samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede husleje. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms. Afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansiering

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt amortiserede låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Restværdien skønnes at udgøre 90% af anskaffelsessummen.

Der foretages lineære afskrivninger over aktivernes forventede brugstid som følger:

Grunde og bygninger..... 50 år

Aktiver med anskaffelsessum under den skattemæssige bundgrænse for småaktiver omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi. Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles om forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Resultatopgørelse for 2. september 2021 - 31. december 2022

Note	2021/2022
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	-11.203
2 Af- og nedskrivninger .....	32.984
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	-44.187
Finansielle omkostninger.....	24.744
<b>Resultat før skat</b> .....	-68.931
3 Skat af årets resultat, indtægt.....	-14.065
<b>Årets resultat</b> .....	<b>-54.866</b>
<b>Resultatdisponering:</b>	
Overført resultat.....	-54.866
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>-54.866</b>

## Balance pr. 31. december 2022

### Aktiver

Note	31.12.2022
4 Grunde og bygninger.....	1.616.241
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.616.241</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.616.241</b>
Andre tilgodehavender.....	25.442
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>25.442</b>
Likvide beholdninger .....	21.855
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>47.297</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>1.663.538</b>

## Balance pr. 31. december 2022

### Passiver

Note	<u>31.12.2022</u>
5 Virksomhedskapital.....	40.000
Overført resultat.....	<u>-54.866</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>-14.866</u></b>
Kreditinstitutter.....	1.157.910
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>37.500</u>
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>1.120.410</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	37.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	275.768
Gæld til virksomhedsdeltagere.....	194.047
Anden gæld.....	<u>50.679</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>557.994</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>1.678.404</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>1.663.538</u></b>
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
2021/2022			
Egenkapital primo.....	40.000	0	40.000
Årets resultat.....		-54.866	-54.866
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>40.000</u>	<u>-54.866</u>	<u>-14.866</u>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.

	<u>2021/2022</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>	
Grunde og bygninger.....	<u>32.984</u>
<b>Af- og nedskrivninger i alt.....</b>	<b><u>32.984</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat.....	0
Forskydning i udskudt skat.....	<u>-14.065</u>
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b><u>-14.065</u></b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>	
Kostpris primo.....	0
Årets tilgang.....	<u>1.649.225</u>
Kostpris pr. 31.12.2022.....	<u>1.649.225</u>
Afskrivninger primo.....	0
Årets afskrivning.....	<u>32.984</u>
Afskrivninger pr. 31.12.2022.....	<u>32.984</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022.....</b>	<b><u>1.616.241</u></b>

## Noter

	<u>2021/2022</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>	
Virksomhedskapital.....	<u><b>40.000</b></u>

Virksomhedskapitalen består af anparter a kr. 1.000 eller multipla heraf.

### **6 Langfristede gældsforpligtelser**

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 1.027 efter mere end fem år.

### **7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Der er, ud over den nævnte prioritetsgæld, ikke andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser for det samlede engagement i pengeinstitut og realkreditinstitut i selskabets ejendom.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jonas Westh Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Westh Johansen

Direktør

ID: 7015e9db-5804-4432-ac05-4122a324af88

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2023 kl.: 23:49:08

Underskrevet med MitID



## Jonas Westh Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Westh Johansen

Dirigent

ID: 7015e9db-5804-4432-ac05-4122a324af88

Tidspunkt for underskrift: 12-07-2023 kl.: 23:49:08

Underskrevet med MitID



## Claus Hansen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 1073917998905

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 09:03:22

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 069695WrpUr250445097

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).