

# Th. Walsted & Søn A/S

Ambolten 18, 6000 Kolding  
CVR-nr. 58 37 87 12

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.05.24

Peder Kjølhede  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Th. Walsted & Søn A/S  
Ambolten 18  
6000 Kolding  
Telefon: 75 52 18 77  
Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 58 37 87 12  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Michael Walsted

---

**Bestyrelse**

---

Peder Kjølhede  
Michael Prasanjit Baruah  
Henrik Michael Walsted  
Anne-Marie Brandsborg Walsted

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

MICHAEL WALSTED HOLDING ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Th. Walsted & Søn A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. maj 2024

### **Direktionen**

Henrik Michael Walsted

### **Bestyrelsen**

Peder Kjølhede  
Formand

Michael Prasanjit Baruah

Henrik Michael Walsted

Anne-Marie Brandsborg Walsted

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Th. Walsted & Søn A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Th. Walsted & Søn A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 21. maj 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30183

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 836.653 mod DKK 270.473 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.666.023.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>477.479</b>	<b>408.706</b>
1 Finansielle indtægter	662.128	0
Finansielle omkostninger	-65.610	-60.938
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.073.997</b>	<b>347.768</b>
Skat af årets resultat	-237.344	-77.295
<b>Årets resultat</b>	<b>836.653</b>	<b>270.473</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	0
Overført resultat	136.653	270.473
<b>I alt</b>	<b>836.653</b>	<b>270.473</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	7.400.000	7.400.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.400.000</b>	<b>7.400.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.400.000</b>	<b>7.400.000</b>
	Andre tilgodehavender	387	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>387</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>498.036</b>	<b>471.151</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>498.423</b>	<b>471.151</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.898.423</b>	<b>7.871.151</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.466.023	2.329.370
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	700.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.666.023</b>	<b>2.829.370</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.443.023	1.435.095
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.443.023</b>	<b>1.435.095</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.321.000	3.129.763
3	Deposita	150.000	150.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.471.000</b>	<b>3.279.763</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	190.910
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	11.450
	Selskabsskat	229.416	69.366
	Anden gæld	73.961	55.197
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>318.377</b>	<b>326.923</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.789.377</b>	<b>3.606.686</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.898.423</b>	<b>7.871.151</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	500.000	2.058.897	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	270.473	0
Saldo pr. 31.12.22	500.000	2.329.370	0
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	500.000	2.329.370	0
Forslag til resultatdisponering	0	136.653	700.000
Saldo pr. 31.12.23	500.000	2.466.023	700.000

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	662.128	0
I alt	662.128	0

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	3.920.202
Kostpris pr. 31.12.23	3.920.202
Opskrivninger pr. 01.01.23	3.479.798
Opskrivninger pr. 31.12.23	3.479.798
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	7.400.000

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	2.321.000	2.321.000	3.320.673
Deposita	150.000	150.000	150.000
I alt	2.471.000	2.471.000	3.470.673

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	7.400.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdi for investeringsejendom.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancen dagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet MICHAEL WALSTED HOLDING ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.321 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.400.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.