

# Witting Ejendomme A/S

Pantheonsgade 10, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2022/2023

(regnskabsår 1/5 – 30/4)

CVR-nr. 41 20 10 29

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27/6-2023

Henrik Greve Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                            | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| <b>Koncern- og årsregnskab</b>             |             |
| Resultatopgørelse 1. maj - 30. april       | 6           |
| Balance 30. april                          | 7           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 9           |
| Noter til årsregnskabet                    | 10          |

Penneo dokumentnøgle: 4H8S-YEQJB-2EIOA-GUB2V-NWD30-NK3BC

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Witting Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2023

## Direktion

Maria-Louise Witting

Henrik Greve Nielsen

## Bestyrelse

Søren Borregaard  
formand

Julie Witting

Maria-Louise Dannesbo  
Witting

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Witting Ejendomme A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Witting Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Odense, den 27. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Hedam

statsautoriseret revisor

mne27768

Kristian Rath

statsautoriseret revisor

mne42817

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Witting Ejendomme A/S  
Pantheonsgade 10  
5000 Odense C

CVR-nr.: 41 20 10 29  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Odense

## Bestyrelse

Søren Borregaard, formand  
Julie Witting  
Maria-Louise Dannesbo Witting

## Direktion

Maria-Louise Witting  
Henrik Greve Nielsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

|                                                 | Note | Koncern            |                    | Moderselskab       |                   |
|-------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
|                                                 |      | 2022/23<br>DKK     | 2021/22<br>DKK     | 2022/23<br>DKK     | 2021/22<br>DKK    |
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>  |      | <b>11.616.031</b>  | <b>12.084.972</b>  | <b>192.980</b>     | <b>-357.188</b>   |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver        |      | -27.976.320        | 118.226.420        | 0                  | 0                 |
| <b>Bruttotab</b>                                |      | <b>-16.360.289</b> | <b>130.311.392</b> | <b>192.980</b>     | <b>-357.188</b>   |
| Personaleomkostninger                           | 2    | -1.857.832         | -1.619.336         | -1.857.832         | -1.619.336        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>          |      | <b>-18.218.121</b> | <b>128.692.056</b> | <b>-1.664.852</b>  | <b>-1.976.524</b> |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder |      | 0                  | 0                  | -18.550.054        | 98.703.751        |
| Finansielle indtægter                           | 3    | 27.367             | 0                  | 2.553.797          | 724.638           |
| Finansielle omkostninger                        | 4    | -8.136.609         | -6.367.249         | -3.180.094         | -2.476.482        |
| <b>Resultat før skat</b>                        |      | <b>-26.327.363</b> | <b>122.324.807</b> | <b>-20.841.203</b> | <b>94.975.383</b> |
| Skat af årets resultat                          | 5    | 5.989.228          | -26.563.548        | 503.068            | 785.876           |
| <b>Årets resultat</b>                           |      | <b>-20.338.135</b> | <b>95.761.259</b>  | <b>-20.338.135</b> | <b>95.761.259</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                                            |                    |                   |                    |                   |
|------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 0                  | 2.000.000         | 0                  | 2.000.000         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0                  | 0                 | -18.675.055        | 25.953.751        |
| Overført resultat                                          | -20.338.135        | 93.761.259        | -1.663.080         | 67.807.508        |
|                                                            | <b>-20.338.135</b> | <b>95.761.259</b> | <b>-20.338.135</b> | <b>95.761.259</b> |



# Balance 30. april

## Aktiver

|                                                          | Note | Koncern            |                    | Moderselskab       |                    |
|----------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                          |      | 2022/23<br>DKK     | 2021/22<br>DKK     | 2022/23<br>DKK     | 2021/22<br>DKK     |
| Investeringsejendomme                                    | 6    | 607.594.294        | 618.779.050        | 0                  | 0                  |
| Forudbetaling for materielle anlægsaktiver               |      | 60.125.875         | 40.415.625         | 0                  | 0                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                          |      | <b>667.720.169</b> | <b>659.194.675</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Kapitalandele i dattervirksomheder                       | 7    | 0                  | 0                  | 250.613.532        | 267.913.586        |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder               |      | 0                  | 0                  | 81.687.057         | 76.377.352         |
| Andre værdipapirer og kapitalandele                      |      | 14.588             | 14.588             | 0                  | 0                  |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                         |      | <b>14.588</b>      | <b>14.588</b>      | <b>332.300.589</b> | <b>344.290.938</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                     |      | <b>667.734.757</b> | <b>659.209.263</b> | <b>332.300.589</b> | <b>344.290.938</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser              |      | 66.579             | 435.431            | 28.526             | 0                  |
| Andre tilgodehavender                                    |      | 1.672.547          | 1.820.308          | 49.719             | 286.991            |
| Udskudt skatteaktiv                                      |      | 1.622.545          | 882.296            | 1.272.099          | 856.417            |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder |      | 0                  | 0                  | 511.784            | 424.398            |
| Periodeafgrænsningsposter                                |      | 1.201.459          | 352.415            | 75.342             | 104.132            |
| <b>Tilgodehavender</b>                                   |      | <b>4.563.130</b>   | <b>3.490.450</b>   | <b>1.937.470</b>   | <b>1.671.938</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                              |      | <b>7.320.779</b>   | <b>32.905.521</b>  | <b>978.541</b>     | <b>5.654.329</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                 |      | <b>11.883.909</b>  | <b>36.395.971</b>  | <b>2.916.011</b>   | <b>7.326.267</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                           |      | <b>679.618.666</b> | <b>695.605.234</b> | <b>335.216.600</b> | <b>351.617.205</b> |

# Balance 30. april

## Passiver

|                                                            | Note     | Koncern            |                    | Moderselskab       |                    |
|------------------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                                            |          | 2022/23<br>DKK     | 2021/22<br>DKK     | 2022/23<br>DKK     | 2021/22<br>DKK     |
| Selskabskapital                                            |          | 20.000.000         | 20.000.000         | 20.000.000         | 20.000.000         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |          | 0                  | 0                  | 60.253.175         | 78.928.230         |
| Overført resultat                                          |          | 243.146.151        | 263.484.286        | 182.892.976        | 184.556.056        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |          | 0                  | 2.000.000          | 0                  | 2.000.000          |
| <b>Egenkapital</b>                                         |          | <b>263.146.151</b> | <b>285.484.286</b> | <b>263.146.151</b> | <b>285.484.286</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               |          | 71.060.481         | 76.306.761         | 0                  | 0                  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |          | <b>71.060.481</b>  | <b>76.306.761</b>  | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |          | 250.086.171        | 253.056.388        | 0                  | 0                  |
| Anden gæld                                                 |          | 69.408.146         | 65.808.225         | 69.408.146         | 65.808.225         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>8</b> | <b>319.494.317</b> | <b>318.864.613</b> | <b>69.408.146</b>  | <b>65.808.225</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                             | 8        | 2.970.850          | 2.950.408          | 0                  | 0                  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        |          | 1.719.651          | 1.978.469          | 0                  | 0                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |          | 376.985            | 139.874            | 25.427             | 21.684             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |          | 0                  | 0                  | 2.500.000          | 0                  |
| Selskabsskat                                               |          | 154.023            | 481.888            | 0                  | 0                  |
| Deposita                                                   |          | 5.199.014          | 4.815.687          | 0                  | 0                  |
| Anden gæld                                                 | 8        | 15.497.194         | 4.583.248          | 136.876            | 303.010            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |          | <b>25.917.717</b>  | <b>14.949.574</b>  | <b>2.662.303</b>   | <b>324.694</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |          | <b>345.412.034</b> | <b>333.814.187</b> | <b>72.070.449</b>  | <b>66.132.919</b>  |
| <b>Passiver</b>                                            |          | <b>679.618.666</b> | <b>695.605.234</b> | <b>335.216.600</b> | <b>351.617.205</b> |
| Væsentligste aktiviteter                                   | 1        |                    |                    |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser          | 9        |                    |                    |                    |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                   | 10       |                    |                    |                    |                    |

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

|                              | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter den<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt              |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|--------------------|
|                              | DKK                  | DKK                                                                      | DKK                  | DKK                                           | DKK                |
| Egenkapital 1. maj           | 20.000.000           | 0                                                                        | 263.484.286          | 2.000.000                                     | 285.484.286        |
| Betalt ordinært udbytte      | 0                    | 0                                                                        | 0                    | -2.000.000                                    | -2.000.000         |
| Årets resultat               | 0                    | 0                                                                        | -20.338.135          | 0                                             | -20.338.135        |
| <b>Egenkapital 30. april</b> | <b>20.000.000</b>    | <b>0</b>                                                                 | <b>243.146.151</b>   | <b>0</b>                                      | <b>263.146.151</b> |

## Moderselskab

|                              |                   |                   |                    |            |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------|--------------------|
| Egenkapital 1. maj           | 20.000.000        | 78.928.230        | 184.556.056        | 2.000.000  | 285.484.286        |
| Betalt ordinært udbytte      | 0                 | 0                 | 0                  | -2.000.000 | -2.000.000         |
| Årets resultat               | 0                 | -18.675.055       | -1.663.080         | 0          | -20.338.135        |
| <b>Egenkapital 30. april</b> | <b>20.000.000</b> | <b>60.253.175</b> | <b>182.892.976</b> | <b>0</b>   | <b>263.146.151</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i selskaber, der investerer i fast ejendom.

Koncernens hovedaktivitet er ejendomsinvestering og udlejning af fast ejendom.

|                                                       | Koncern           |                   | Moderselskab     |                  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 2022/23           | 2021/22           | 2022/23          | 2021/22          |
|                                                       | DKK               | DKK               | DKK              | DKK              |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                        |                   |                   |                  |                  |
| Lønninger                                             | 1.510.603         | 1.313.600         | 1.510.603        | 1.313.600        |
| Pensioner                                             | 236.696           | 217.873           | 236.696          | 217.873          |
| Andre omkostninger til social sikring                 | 6.192             | 6.889             | 6.192            | 6.889            |
| Andre personaleomkostninger                           | 104.341           | 80.974            | 104.341          | 80.974           |
|                                                       | <b>1.857.832</b>  | <b>1.619.336</b>  | <b>1.857.832</b> | <b>1.619.336</b> |
| <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b> | <b>2</b>          | <b>2</b>          | <b>2</b>         | <b>2</b>         |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                        |                   |                   |                  |                  |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder               | 0                 | 0                 | 2.553.797        | 724.638          |
| Andre finansielle indtægter                           | 27.367            | 0                 | 0                | 0                |
|                                                       | <b>27.367</b>     | <b>0</b>          | <b>2.553.797</b> | <b>724.638</b>   |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                     |                   |                   |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger                        | 8.136.609         | 6.367.249         | 3.180.094        | 2.476.482        |
|                                                       | <b>8.136.609</b>  | <b>6.367.249</b>  | <b>3.180.094</b> | <b>2.476.482</b> |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                       |                   |                   |                  |                  |
| Årets aktuelle skat                                   | 0                 | -9.215            | -87.386          | -424.398         |
| Årets udskudte skat                                   | -5.986.529        | 26.546.897        | -415.682         | -361.478         |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år            | -2.699            | 25.866            | 0                | 0                |
|                                                       | <b>-5.989.228</b> | <b>26.563.548</b> | <b>-503.068</b>  | <b>-785.876</b>  |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

|                                        | Koncern                    |
|----------------------------------------|----------------------------|
|                                        | Investerings-<br>ejendomme |
|                                        | DKK                        |
| Kostpris 1. maj                        | 243.566.487                |
| Tilgang i årets løb                    | 76.529.907                 |
| Afgang i årets løb                     | -12.468                    |
| Overførsler i årets løb                | 400.000                    |
| Kostpris 30. april                     | 320.483.926                |
| Værdireguleringer 1. maj               | 315.086.688                |
| Årets værdireguleringer                | -27.976.320                |
| Værdireguleringer 30. april            | 287.110.368                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b> | <b>607.594.294</b>         |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. For investeringsejendomme hvis værdiansættelse er baseret på en afkastbaseret model er de væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, oplyst nedenfor. For øvrige investeringsejendomme er værdiansættelse baseret på vurdering fra ekstern part samt på forventede salgspriser.

|                                              | Koncern      |              |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                              | 2022/23      | 2021/22      |
|                                              | DKK          | DKK          |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 607.594.294  | 618.779.050  |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | -27.976.320  | 118.226.420  |
| Driftsomkostninger i % af lejeindtægter      | 15,0 - 18,0% | 17,5 - 18,5% |
| Afkastkrav                                   | 3,5 - 5,0%   | 3,0 - 4,0%   |

# Noter til årsregnskabet

## 7 Kapitalandele i dattervirksomheder

|                                        | Moderselskab       |                    |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                        | 2022/23            | 2021/22            |
|                                        | DKK                | DKK                |
| Kostpris 1. maj                        | 189.110.356        | 111.385.532        |
| Tilgang i årets løb                    | 1.250.000          | 77.724.824         |
| Kostpris 30. april                     | 190.360.356        | 189.110.356        |
| Værdireguleringer 1. maj               | 78.803.230         | 55.974.479         |
| Årets resultat                         | -18.550.054        | 98.703.751         |
| Udbytte til moderselskabet             | 0                  | -75.875.000        |
| Værdireguleringer 30. april            | 60.253.176         | 78.803.230         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b> | <b>250.613.532</b> | <b>267.913.586</b> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn                                    | Hjemsted | Stemme- og<br>ejerandel |
|-----------------------------------------|----------|-------------------------|
| Amager Strandvej 20 ApS                 | Odense   | 100%                    |
| Amager Strandvej 22 ApS                 | Odense   | 100%                    |
| Havglimt 2 ApS                          | Odense   | 100%                    |
| Prags Boulevard 59 ApS                  | Odense   | 100%                    |
| Anpartsselskabet af 10. august 2021 ApS | Odense   | 100%                    |



# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | Koncern            |                    | Moderselskab      |                   |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | 2022/23            | 2021/22            | 2022/23           | 2021/22           |
|                                       | DKK                | DKK                | DKK               | DKK               |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                    |                    |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 237.881.299        | 238.889.410        | 0                 | 0                 |
| Mellem 1 og 5 år                      | 12.204.872         | 14.166.978         | 0                 | 0                 |
| Langfristet del                       | 250.086.171        | 253.056.388        | 0                 | 0                 |
| Inden for 1 år                        | 2.970.850          | 2.950.408          | 0                 | 0                 |
|                                       | <b>253.057.021</b> | <b>256.006.796</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Anden gæld</b>                     |                    |                    |                   |                   |
| Efter 5 år                            | 43.393.150         | 39.500.000         | 43.393.150        | 39.500.000        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 26.014.996         | 26.308.225         | 26.014.996        | 26.308.225        |
| Langfristet del                       | 69.408.146         | 65.808.225         | 69.408.146        | 65.808.225        |
| Øvrig kortfristet gæld                | 15.497.195         | 4.583.253          | 136.876           | 303.010           |
|                                       | <b>84.905.341</b>  | <b>70.391.478</b>  | <b>69.545.022</b> | <b>66.111.235</b> |

# Noter til årsregnskabet

| 9 | Koncern |         | Moderselskab |         |
|---|---------|---------|--------------|---------|
|   | 2022/23 | 2021/22 | 2022/23      | 2021/22 |
|   | DKK     | DKK     | DKK          | DKK     |

## Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|                                                                                                                                                    |             |             |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---|---|
| Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der afgivet pant på TDKK 273.654 i visse af koncernens ejendomme, hvis bogførte værdi udgør | 385.000.000 | 415.000.000 | 0 | 0 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---|---|

## Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

|                |                |               |                |               |
|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Inden for 1 år | 348.408        | 39.750        | 348.408        | 39.750        |
|                | <b>348.408</b> | <b>39.750</b> | <b>348.408</b> | <b>39.750</b> |

## Andre eventualforpligtelser

Witting Ejendomme A/S har pantsat kapitalandele i datterselskabet Havglimt 2 ApS til fordel for anden langfristet långiver. Den bogførte værdi af kapitalandelene i Havglimt 2 ApS udgør DKK 87,6 mio. pr. 30. april 2023.

Witting Ejendomme A/S har pantsat kapitalandele i datterselskabet Prags Boulevard 59 ApS til fordel for anden langfristet långiver. Den bogførte værdi af kapitalandelene i Prags Boulevard 59 ApS udgør DKK 14,4 mio. pr. 30. april 2023.

Witting Ejendomme A/S indestår for tilbagebetaling af et depositum i datterselskabet Havglimt 2 ApS. Indeståelsen udgør DKK 0,5 mio. pr. 30 april 2023.

Til sikkerhed for opfyldelse af koncernens forpligtelser i.h.t. indgået udbygningsaftale med Københavns Kommune, har koncernen deponeret DKK 1,2 mio. til fordel for Udbygningsselskabet af 2017 K/S, hvori koncernen er kommanditist. Koncernen hæfter solidarisk med de øvrige grundejere i lokalplansområdet "Ved Amagerbanen Syd" for opfyldelse af den mellem grundejerne og Københavns Kommune indgåede udbygningsaftale. Grundejerne har dog hver især stillet sikkerhed for deres respektive andel af forpligtelserne over for Udbygningsselskabet af 2017 K/S, som forestår det fælles anlægsprojekt.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Til sikkerhed for opfyldelse af koncernens forpligtelser i.h.t. indgået udbygningsaftale med Københavns Kommune, har selskabet stillet garanti igennem garantiinstitut på DKK 2,5 mio. til fordel for Udbygningsselskabet af 2022 K/S, hvori selskabet er anpartshaver. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige grundejere i lokalplansområdet "Ved Amagerbanen Nord" for opfyldelse af den mellem grundejerne og Københavns Kommune indgåede udbygningsaftale. Grundejerne har dog hver især stillet sikkerhed for deres respektive andel af forpligtelserne over for Udbygningsselskabet af 2022 K/S, som forestår det fælles anlægsprojekt.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0,2 mio. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Witting Ejendomme A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022/23 er aflagt i DKK. Koncernregnskabet aflægges frivilligt.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Witting Ejendomme A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelserne, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for koncernens øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består primært af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitetmaterielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringssejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringssejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, mate-

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

dattervirksomhederne.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# PENNEO

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

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

## Maria-Louise Dannesbo Witting

Direktør

Serienummer: a05c2d40-5db9-4c18-a9fb-4900be0e19ac

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-06-27 12:37:31 UTC



## Maria-Louise Dannesbo Witting

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a05c2d40-5db9-4c18-a9fb-4900be0e19ac

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-06-27 12:37:31 UTC



## Henrik Greve Nielsen

Direktør

Serienummer: 093bddb5-65e7-499f-8758-b34f739b9306

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-06-27 12:43:31 UTC



## Søren Borregaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: 69b3befd-73ba-435b-a3bc-11ca304efcbe

IP: 185.134.xxx.xxx

2023-06-27 14:28:27 UTC



## Julie Witting

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 228af872-5b70-4805-a766-08ce9d867995

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-06-29 05:06:22 UTC



## Kristian Rath

PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 33771231

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a2e61317-481e-4521-a3ca-d563b4464400

IP: 188.176.xxx.xxx

2023-06-29 05:11:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4H18S-YEQJB-2E10A-GUB2V-NWD30-NK3BC

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 tidsstempet 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>

# 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."

## Line Hedam

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: 6347c0b4-5783-4248-9e48-6e7ac35e49aa

IP: 83.136.xxx.xxx

2023-06-29 06:20:01 UTC



## Henrik Greve Nielsen

### Dirigent

Serienummer: 093bddb5-65e7-499f-8758-b34f739b9306

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-06-29 07:13:35 UTC



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>