WaRa Ejendomme ApS

Elme Alle 12, st.
9000 Aalborg

CVR-nr. 27 55 91 74

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2025

Peter Heine Rasmussen
dirigent

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

TALMENNESKER
LIE & BRUUN REVISORER

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for WaRa Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. juni 2025

Direktion

Peter Heine Rasmussen
direktør

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i WaRa Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for WaRa Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Nørresundby, den 16. juni 2025

TALMENNESKER
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard
Registreret revisor
mne16302

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Selskabsoplysninger

Selskabet	WaRa Ejendomme ApS Elme Alle 12, st. 9000 Aalborg	
	CVR-nr.:	27 55 91 74
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2024
	Stiftet:	28. april 2004
	Hjemsted:	Aalborg
Direktion	Peter Heine Rasmussen, direktør	
Revisor	TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby	
Pengeinstitut	Nordjyske Bank	

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er, i lighed med tidligere år, drift af udlejningsejendomme til boligformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 31.894, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 946.831.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for WaRa Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Ejendomme der indkøbes udelukkende til videresalg klassificeres som handelsejendomme og indregnes under varebeholdninger.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalresultat, som er kapitaliseret med ejendommens afkastkrav.

Normalresultatet fastsættelse med udgangspunkt i de forventede driftsindtægter og -omkostninger, reguleret for evt. tomgangsleje, vedligeholdelse m.v.

Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedetpå balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed, tomgang mv.

Foreligger der på tidspunkt for regnskabsaflæggelsen en underskrevet salgsaftale på en ejendom, indregnes denne ejendom til den aftalte salgspris fratrukket forventede salgsomkostninger.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Varebeholdninger

Handelsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostpris for handelsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af omkostninger afholdt i ombygningsperioden. Renter indregnes ikke i kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte
Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat
Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Prioritetsgæld vedrørende investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**436.662**	**178.508**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	11.806
Resultat før finansielle poster		**486.662**	**190.314**
Finansielle indtægter		9	205
Finansielle omkostninger		-448.602	-432.901
Resultat før skat		**38.069**	**-242.382**
Skat af årets resultat		-6.175	53.280
Årets resultat		**31.894**	**-189.102**
Resultatdisponering			
Overført resultat		31.894	-189.102
		31.894	**-189.102**

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.600.000	6.550.000
Materielle anlægsaktiver	3	**6.600.000**	**6.550.000**
Anlægsaktiver i alt		**6.600.000**	**6.550.000**
Handelsejendomme		0	3.068.197
Varebeholdninger		**0**	**3.068.197**
Andre tilgodehavender		24.641	7.047
Udskudt skatteaktiv		58.111	64.286
Periodeafgrænsningsposter		9.306	9.158
Tilgodehavender		**92.058**	**80.491**
Likvide beholdninger		**0**	**46.593**
Omsætningsaktiver i alt		**92.058**	**3.195.281**
Aktiver i alt		**6.692.058**	**9.745.281**

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Balance 31. december

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		821.831	789.938
Egenkapital		**946.831**	**914.938**
Gæld til realkreditinstitutter		5.213.291	5.374.108
Langfristede gældsforpligtelser	4	**5.213.291**	**5.374.108**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	127.200	66.200
Banker		209.913	2.894.785
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	22.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.158	35.999
Anden gæld		85.815	366.301
Deposita		86.850	70.950
Kortfristede gældsforpligtelser		**531.936**	**3.456.235**
Gældsforpligtelser i alt		**5.745.227**	**8.830.343**
Passiver i alt		**6.692.058**	**9.745.281**
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	789.937	914.937
Årets resultat	0	31.894	31.894
Egenkapital 31. december 2024	**125.000**	**821.831**	**946.831**

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	979.040	1.104.040
Årets resultat	0	-189.102	-189.102
Egenkapital 31. december 2023	**125.000**	**789.938**	**914.938**

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Noter

		2024	2023
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2	**Oplysning om dagsværdi**		
	Investeringsejendomme		
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	50.000	11.806

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	6.538.194
Kostpris 31. december 2024	6.538.194
Værdireguleringer 1. januar 2024	11.806
Årets værdireguleringer	50.000
Værdireguleringer 31. december 2024	61.806
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**6.600.000**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Til fastsættelse af dagsværdien tages udgangspunkt i et forventet normalresultat for de enkelteejendomme bestående af de forventede driftsindtægter og -omkostninger.

Ejendommenes driftsindtægter er de lejeindtægter der forventes modtaget i et normalt år med fuldudlejning.

Ejendommenes driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventesat medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparationog vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved fastsættelse af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 5,0%, som er fastlagt underhensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen,ejendommenes beliggenhed, tomgang mv. Foreligger der på tidspunkt for regnskabsaflæggelsen en underskrevet salgsaftale på en ejendom, indregnes disse ejendomme til salgsværdien fratrukket forventede salgsomkostninger.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.440.308	5.340.491	127.200	4.659.000
	5.440.308	**5.340.491**	**127.200**	**4.659.000**

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (administrationsselskab) CWR Holding, Aarhus ApS, CVR-nr.: 43 37 39 86 og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. De sambeskattedes virksomheders samlede nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af årsrapporten for 2024 for moderselskabet. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.340, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 6.600.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut t.kr. 210, har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.107 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 6.600.

Til sikkerhed for Helge Rasmussen & Søn ApS' gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.107 med pant i investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 6.600.

Til sikkerhed for Rasmussen Ejendomme ApS' gæld til pengeinstitut har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.107 med pant i investerings- og handelsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 6.600.

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

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."

Peter Heine Rasmussen (CPR valideret)
Direktør
Serienummer: b8cfc3ff-d3c8-4fb6-bb6d-7f118aa1832a
IP: 91.242.xxx.xxx
2025-06-18 10:39:13 UTC

Mit ID

Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)
TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 39886227
Registreret revisor
På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss…
Serienummer: 92778b3e-b7df-44da-8913-1deb66bfd61a
IP: 194.182.xxx.xxx
2025-06-18 10:43:48 UTC

Mit ID

Peter Heine Rasmussen (CPR valideret)
Dirigent
Serienummer: b8cfc3ff-d3c8-4fb6-bb6d-7f118aa1832a
IP: 91.242.xxx.xxx
2025-06-18 12:47:43 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 58S1Z-NWUWA-ZX69K-F4Y4P-HZZ04-Q9XDF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.