

W&K Ejendomme ApS

**Tinsoldaten 24
3300 Frederiksværk**

CVR-nr. 42 65 43 53

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. juni 2025

Jonas Westh Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for W&K 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.

Frederiksværk, den 30. juni 2025

Direktion

Jonas Westh Johansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i W&K Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for W&K 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 revisors 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.

Frederiksværk, den 30. juni 2025

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen
Registreret revisor
mne28695

Selskabsoplysninger

Selskabet

W&K Ejendomme ApS
Tinsoldaten 24
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 42 65 43 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Halsnæs

Direktion

Jonas Westh Johansen, direktør

Revisor

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1.th
3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 207.632, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 359.222.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for W&K 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede husleje. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 netrealisationsværdi.

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 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		91.999	1.452
Af- og nedskrivninger	2	-9.192	-3.298
Andre driftsomkostninger		<u>-99.514</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-16.707	-1.846
Finansielle indtægter		79	0
Finansielle omkostninger		<u>-249.480</u>	<u>-173.441</u>
Resultat før skat		-266.108	-175.287
Skat af årets resultat	3	<u>58.476</u>	<u>38.563</u>
Årets resultat		<u>-207.632</u>	<u>-136.724</u>
Overført resultat		<u>-207.632</u>	<u>-136.724</u>
		<u>-207.632</u>	<u>-136.724</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	<u>4.581.099</u>	<u>4.416.587</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.581.099</u>	<u>4.416.587</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.581.099</u>	<u>4.416.587</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	13.500
Andre tilgodehavender		3.758	3.504
Udskudt skatteaktiv		<u>111.104</u>	<u>52.628</u>
Tilgodehavender		<u>114.862</u>	<u>69.632</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>114.862</u>	<u>69.632</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.695.961</u></u>	<u><u>4.486.219</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-399.222	-191.590
Egenkapital		-359.222	-151.590
Gæld til realkreditinstitutter		1.997.106	1.098.073
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.997.106	1.098.073
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	54.933	37.500
Kreditinstitutter		1.769.232	2.552.328
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.066	19.779
Gæld til tilknyttede virksomheder		199.375	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		842.919	842.919
Anden gæld		157.552	87.210
Kortfristede gældsforpligtelser		3.058.077	3.539.736
Gældsforpligtelser i alt		5.055.183	4.637.809
Passiver i alt		4.695.961	4.486.219
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-191.590	-151.590
Årets resultat	0	-207.632	-207.632
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-399.222	-359.222

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-54.866	-14.866
Årets resultat	0	-136.724	-136.724
Egenkapital 31. december 2023	40.000	-191.590	-151.590

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.		
2 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>9.192</u>	<u>3.298</u>
	<u>9.192</u>	<u>3.298</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-58.476</u>	<u>-38.563</u>
	<u>-58.476</u>	<u>-38.563</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2024	4.154.069
Tilgang i årets løb	771.304
Afgang i årets løb	-298.800
Kostpris 31. december 2024	4.626.573
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	36.282
Årets afskrivninger	9.192
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	45.474
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.581.099

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.159.775	2.105.797	54.933	1.787.945
	1.159.775	2.105.797	54.933	1.787.945

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele sin anpartskapital, som finansieres af gæld til selskabsdeltagere og ledelse. Der er opnået tilsagn herfra om ikke at kalde mellemregningen i en periode på 12 måneder fra statusdagen.

Noter

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabets ene ejendom, bogført værdi tkr. 1.613 er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld, nom. restgæld tkr. 1.159. Selskabets anden ejendom, bogført værdi tkr. 2.804 er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter med pantebrev, nom. tkr. 1.999.