

**Ejendomsselskabet W&H P/S**  
**Cannerslundvej 9**  
**9490 Pandrup**

**CVR. nr.: 42624950**  
**Årsrapport for**  
**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. juli 2025

---

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger . . . . .	2
Ledelsespåtegning . . . . .	3
Ledelsesberetning . . . . .	4
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 . . . . .	5
Balance pr. 30. juni 2025. . . . .	6
Egenkapitalopgørelse . . . . .	8
Noter . . . . .	9

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Ejendomsselskabet W&H P/S

Cannerslundvej 9

Pandrup 9490

CVR-nr.: 42624950

Hjemsted: Jammerbugt

Stiftelsesdato: 25. august 2021

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

### Bestyrelse

Christian Haaning, Formand

Anja Wulff Andersen, Bestyrelsesmedlem

Peter Wulff Andersen, Bestyrelsesmedlem

### Direktion

Peter Wulff Andersen, Direktør

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. juli 2025 på selskabets adresse.

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet W&H P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 31. juli 2025

### **Direktion**

Peter Wulff Andersen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Christian Haaning Anja Wulff Andersen Peter Wulff Andersen  
Formand Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering, herunder udvikling, udlejning og drift af fast ejendom samt efter bestyrelsens vurdering hermed forbundet virksomhed.

Selskabets komplementar er Komplementaranpartsselskabet W&H P/S, cvr.nr. 36919485

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Årets udvikling i bruttoresultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
Bruttofortjeneste		1.077.045	752.581
Resultat før af- og nedskrivninger		1.077.045	752.581
Værdiregulering af investeringsaktiver		20.727	-129.073
Finansielle omkostninger		-439.460	-476.040
Resultat før skat		658.312	147.468
Årets resultat		658.312	147.468
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
		2024/25 kr	2023/24 kr
Overført resultat		658.312	147.468
Resultatdisponering i alt		658.312	147.468

## Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendomme		20.923.678	20.902.951
Anlægsaktiver i alt	2	20.923.678	20.902.951
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		12.697	0
Omsætningsaktiver i alt		12.697	0
Aktiver i alt		20.936.375	20.902.951

## Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		8.024.608	7.366.295
Egenkapital i alt		8.424.608	7.766.295
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		11.587.127	11.834.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		246.000	226.000
Banker		312.473	558.491
Modtagne forudbetalinger fra kunder		256.163	221.593
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.071	36.685
Anden gæld		106.933	258.987
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		924.640	1.301.756
Gældsforpligtelser i alt		12.511.767	13.136.656
Passiver i alt		20.936.375	20.902.951
Personaleomkostninger	1		
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	400.000	7.366.296	7.766.296
Årets resultat	0	658.312	658.312
Egenkapital, ultimo	400.000	8.024.608	8.424.608

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0	0

### 2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr
<b>Kostpris</b>	
Kostpris 1. juli 2024	19.236.057
<b>Regulering til dagsværdi</b>	
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	1.666.894
Regulering til dagsværdi i året	20.727
Regulering til dagsværdi 30. juni 2025	1.687.621
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	20.923.678

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 10.845.000 kr

### 4. Dagsværdioplysninger

2024/25

## Noter

### 4. Dagsværdioplysninger(fortsat)

Selskabet ejer en beboelsesejendom som ligger centralt i Aalborg C samt en kontorejendom i Pandrup som er udlejet til ejernes revisionsvirksomhed.

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et ”normaliseret” driftsresultat som anvendes sammen med et relevant afkastkrav anvendes til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Den væsentligste forudsætning for værdiansættelsen af selskabets beboelsesejendom er afkastkravet som er fastsat til 4,5% (sidste år 4,5%) med udgangspunkt i relevante markedsanalyser, markedskendskab mv. Herudover indgår ejendommens placering, vedligeholdelsesstand, udlejningskontrakter mv.

Det kan supplerende oplyses, at en afvigelse i afkastprocenten på 0,25% i op eller nedadgående retning giver en ændring i dagsværdien på ca 1.000 tkr.

For 2024/25 er indregnet en dagsværdiregulering på 21 tkr (sidste år -129 tkr.)

For kontorejendommen anses kostprisen for at svare til dagsværdien.

### 5. Eventualforpligtelser

Ingen

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 11.836, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør TDKK 20.924.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på TDKK 312 har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 1.080, der giver pant i investeringsejendom, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 20.924.

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet W&H P/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis(fortsat)

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### **Værdiregulering af investeringsaktiver**

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi 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 finansiell 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Investeringsjendomme til dagsværdi

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal-indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv. De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse. Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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