
Wedsgaard Ejendomme ApS

CVR-nr.: 43802690

Hausagervej 9
9740 Jerslev J

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/04/2025

Lau Wedsgaard Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Wedsgaard Ejendomme ApS
Hausagervej 9
9740 Jerslev J

CVR-nr.: 43802690
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for Wedsgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Jerslev J, den 07/04/2025

Direktion

Freja Wedsgaard Lennert

Lau Wedsgaard Christensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold Årets resultat anses for utilfredsstillende.

For det kommende år forventes en positiv udvikling i såvel omsætning som resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ledelsesberetning

CVR-nr. 43802690 Side 5 Wedsgaard Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabets årsrapport for 2024 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

CVR-nr. 43802690 Side 6 Wedsgaard Ejendomme ApS

Penneo dokumentnøgle: RU7FL-KZ5EY-S96R4-MNIGV-4UDH9-OBMOG

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Ydelser på leasingkontrakter, hvor selskabet ikke har de væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (operationel leasing) indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Ydelserne indgår i posten andre eksterne omkostninger.

Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Anvendt regnskabspraksis

CVR-nr. 43802690 Side 7 Wedsgaard Ejendomme ApS

Penneo dokumentnøgle: RU7FL-KZ5EY-S96R4-MNIGV-4UDH9-OBMOG

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investerings ejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid	Restværdi af kostpris	
Grunde og bygninger Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	0-50 år	0- 5 år
Tilgodehavender		50 %

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

Anvendt regnskabspraksis

CVR-nr. 43802690 Side 8 Wedsgaard Ejendomme ApS

Penneo dokumentnøgle: RU7FL-KZ5EY-S96R4-MNIGV-4UDH9-OBMOG

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 acontoskatte.

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, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		533.866	195.882
Personaleomkostninger		-402.425	-190.222
Lønninger			-187.085
Andre omkostninger til social sikring			-3.137
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-71.965	-35.042
Resultat af ordinær primær drift		59.476	-29.382
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.253.201	
Andre finansielle indtægter		33.283	19.998
Øvrige finansielle omkostninger		-223.903	-171.836
Ordinært resultat før skat		1.122.057	-181.220
Skat af årets resultat		-346.493	35.026
Årets resultat		775.564	-146.194
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		775.564	-146.194
I alt		775.564	-146.194

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		435.702	2.571.367
Investeringsjendomme		3.653.409	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		184.205	251.597
Materielle anlægsaktiver i alt		4.273.316	2.822.964
Andre tilgodehavender		9.422	
Finansielle anlægsaktiver i alt		9.422	
Anlægsaktiver i alt		4.282.738	2.822.964
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		183.223	71.085
Udskudte skatteaktiver			35.026
Periodeafgrænsningsposter		876	85
Tilgodehavender i alt		184.099	106.196
Omsætningsaktiver i alt		184.099	106.196
AKTIVER I ALT		4.466.837	2.929.160

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		629.370	-146.194
Egenkapital i alt		669.370	-106.194
Hensættelse til udskudt skat		311.467	
Hensatte forpligtelser i alt		311.467	
Gæld til realkreditinstitutter		3.023.924	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		277.441	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.245	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		149.390	
Leasingforpligtelser			175.214
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.486.000	175.214
Gæld til banker			2.624.356
Leverandører af varer og tjenesteydelser			74.305
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			125.479
Leasingforpligtelser			36.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			2.860.140
Gældsforpligtelser i alt		3.486.000	3.035.354
PASSIVER I ALT		4.466.837	2.929.160

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendommene er beboelsesejendomme med lejemål beliggende i Vendsyssel. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje, efter omkostningsbestemt budget, tkr. 386. Der er ikke kalkuleret med tomgang.

Afkastkravet udgør 8,0 % pr. statusdagen

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Leasede aktiver udgør Leasingforpligtelsen udgør 175 tkr

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Banken har pant i selskabets ejendomme for i alt 3.080 tkr.

4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Investeringsejendomme 2024 2023

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo Tilgang i året	2.131.092	269.116	0	
Afgang i året Samlet anskaffelsessum ultimo	2.400.208			02.131.09202.131.092

Dagsværdireguleringer primo Regulering til dagsværdi				
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi Akkumulerede	0	1.253.201	0	1.253.201
regulering til dagsværdi ultimo Bogført værdi investeringsejendomme ultimo		3.653.409		00002.131.092

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024
Gennemsnitligt antal ansatte	1
Gager og lønninger 397.310 187.085	
Pensionsbidrag 0 0	
Andre omkostninger til social sikring 5.115 3.141	
402.425 190.226	