

# WESØ HUSE ApS

Gl Skovvej 34, 4470 Svebølle  
CVR-nr. 27 95 82 81

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.07.25

Ulf Sørensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

WESØ HUSE ApS  
Gl Skovvej 34  
4470 Svebølle  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 27 95 82 81  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Ulf Sørensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for WESØ HUSE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svebølle, den 16. juli 2025

**Direktionen**

Ulf Sørensen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i WESØ HUSE ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for WESØ HUSE ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 16. juli 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Suzette Hansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne49094

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i besiddelse og udlejning af investeringsejendomme.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.250 pr. 31.12.2024, hvilket er en stigning på t.DKK 300 i forhold til året før. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav, grundet ejendommenes beliggenhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 325.093 mod DKK 121.854 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.098.460.

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>319.010</b>	<b>275.114</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>319.010</b>	<b>275.114</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	300.000	100.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>619.010</b>	<b>375.114</b>
Finansielle omkostninger	-188.119	-212.384
<b>Resultat før skat</b>	<b>430.891</b>	<b>162.730</b>
Skat af årets resultat	-105.798	-40.876
<b>Årets resultat</b>	<b>325.093</b>	<b>121.854</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	325.093	121.854
<b>I alt</b>	<b>325.093</b>	<b>121.854</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	450.000	0
	Investeringsjendomme	4.250.000	4.400.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.400.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.400.000</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.400.000</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	848.460	523.367
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.098.460</b>	<b>773.367</b>
	Hensættelser til udskudt skat	143.000	66.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>143.000</b>	<b>66.000</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.753.714	1.874.161
3	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.475.717	1.243.199
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.229.431</b>	<b>3.117.360</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	118.745	105.783
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	9.268	106.060
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
	Selskabsskat	16.798	147.830
	Anden gæld	66.298	65.600
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>229.109</b>	<b>443.273</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.458.540</b>	<b>3.560.633</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.400.000</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	250.000	523.367	773.367
Forslag til resultatdisponering	0	325.093	325.093
Saldo pr. 31.12.24	250.000	848.460	1.098.460

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de senere års udvikling på ejendomsmarkedet, er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Ejendommene er værdiansat ud af et beregnet afkast på 7,5%, hvilket er uændret i forhold til sidste år. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.700 pr. 31.12.2024, hvilket er en stigning på t.DKK 300.

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	450.000	3.600.000
Kostpris pr. 31.12.24	450.000	3.600.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	0	350.000
Dagsværdireguleringer i året	0	300.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	0	650.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	450.000	4.250.000

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	118.745	1.244.664	1.872.459	1.979.944
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	1.475.717	1.243.199
I alt	118.745	1.244.664	3.348.176	3.223.143

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	4.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	300.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning. Tomgangen har historisk været meget lav, og lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål.

En stigning i afkastkravet med et gennemsnit på 0,5% vil ændre den samlede dagsværdi med ca. t.DKK -266, men en reduktion i afkastkravet på 0,5% vil ændre den samlede dagsværdi med t.DKK 304.

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

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til Sikkerhed for prioritetsgæld på t.DKK. 1.872 er der givet pant i ejendomme.

Udover pant for prioritetsgæld er der til sikkerhed for gæld til pengeinstitut deponeret pantebreve på nominelt t.DKK. 1.150 med sikkerhed i selskabets ejendomme.

Selskabets ejendomme har pr. 31. december 2024 en regnskabsmæssig værdi på t.DKK. 4.700.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Grunde afskrives ikke.

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.