

**W. JOHANSEN HOLDING ApS**

Skolevej 14  
4622 Havdrup

CVR nr. 24223205

Årsrapport  
01/01/2025 - 31/12/2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/03/2026

Stig Johansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabet  
Revisor

### Påtegninger

Ledelsespåtegning

### Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

### Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis  
Resultatopgørelse  
Balance  
Noter

## Selskabet

Navn  
Adresse  
By  
CVR-nummer  
Stiftelsesdato

W. JOHANSEN HOLDING ApS  
Skolevej 14  
4622 Havdrup  
24223205  
02/06/1999

## Revisor

Navn  
Beskrivelse  
MNE-nummer  
Firmanavn  
Adresse  
By  
CVR-nummer

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
mne33770  
Din Revisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
Bagsværdvej 92  
Kgs. Lyngby 2800  
37029815

## Ledelsespåtegning

Direktionen har pr. dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01/01/2025 - 31/12/2025 for W. JOHANSEN HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12/2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/01/2025 - 31/12/2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 31/03/2026

**Stig Hoffmann Johansen**  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejeren i W. JOHANSEN HOLDING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for W. JOHANSEN HOLDING ApS for regnskabsåret 01/01/2025 - 31/12/2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby 31/03/2026

Din Revisor Lyngby A/S Godkendte Revisorer  
CVR nr.: 37029815

Michel Mandrup  
Registreret revisor  
MNE-nr.:mne33770

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje selskabets ejendom, samt holdingselskab.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 215.380, og virksomhedens balance pr. 31/12/2025 udviser en egenkapital på kr. 3.415.234.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

### 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

Materielle anlægsaktiver 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, indregnes til kostpris, og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Egenkapital**

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder i forhold til 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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Kortfristet tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Kortfristet selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder".

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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 01/01/2025 - 31/12/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>151.068</b>	<b>146.118</b>
Af- og nedskrivninger		-3.667	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>147.401</b>	<b>146.118</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		19.745	26.200
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>167.146</b>	<b>172.318</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		165.128	163.920
Andre finansielle indtægter		32	13
Øvrige finansielle omkostninger	2	-106.821	-100.995
<b>Resultat før skat</b>		<b>225.485</b>	<b>235.256</b>
Skat af årets resultat		-10.105	-17.380
<b>Årets resultat</b>		<b>215.380</b>	<b>217.876</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		158.800	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-334.872	163.920
Overført resultat		391.452	-81.044
<b>Årets resultat</b>		<b>215.380</b>	<b>217.876</b>

Balance 31/12/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		69.667	0
Investeringsejendomme	3	4.788.945	4.769.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.858.612</b>	<b>4.769.200</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.071.067	2.405.939
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>2.071.067</b>	<b>2.405.939</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.929.679</b>	<b>7.175.139</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		750	2.125
Kortfristet tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		48.070	66.462
Periodeafgrænsningsposter		1.308	1.209
<b>Tilgodehavender</b>		<b>50.128</b>	<b>69.796</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.113</b>	<b>30.516</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>76.241</b>	<b>100.312</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.005.920</b>	<b>7.275.451</b>

Balance 31/12/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.567.325	1.902.197
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		158.800	135.000
Overført resultat		1.564.109	1.172.656
<b>Egenkapital</b>		<b>3.415.234</b>	<b>3.334.853</b>
Hensættelse til udskudt skat		315.773	312.224
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>315.773</b>	<b>312.224</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		929.616	999.173
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		615.530	499.563
Gæld til tilknyttede virksomheder langfristede		1.560.085	1.871.003
Langfristede kontraktlige forpligtelser		37.950	58.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>3.143.181</b>	<b>3.428.689</b>
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		70.000	90.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.000	28.950
Kortfristet skyldig skat		24.626	64.075
Skyldig moms og afgifter		11.106	16.660
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>131.732</b>	<b>199.685</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.274.913</b>	<b>3.628.374</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.005.920</b>	<b>7.275.451</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2025 DKK	2024 DKK
I alt	0	0
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2025 DKK	2024 DKK
Renteomkostninger i øvrigt	60.803	46.432
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	46.018	54.563
I alt	106.821	100.995

### 3. Investeringsejendomme

	2025 DKK
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	4.788.945
Urealiserede reguleringer af dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	19.745

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.  
Afkastkrav/Bruttoleje:

Kontorejendomme  
Beliggenhed Stand Bruttoleje pr. kvm Afkastkrav  
Midtsjælland Sekundær kr. 700 - kr. 1.250 5,50-8,25%

Følsomhedsanalyse +/- 0,25%:  
Det gennemsnitlige afkastkrav for alle selskabets investeringsejendomme er 5,00-6,00%.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er t.kr. 4.789 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 5,00-6,00%. Ved en ændring på + 0,25% point dvs. 5,25-6,25%, udviser værdien t.kr. 4.647, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 142. Ved en ændring på - 0,25% point dvs. 4,75-5,75% udviser værdien t.kr. 4.920, hvilket giver en resultatpåvirkning på t.kr. 150.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	2025 DKK
Restgæld efter 5 år	2.844.147

## **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

## **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter hvor den samlede gæld udgør t.kr. 999. har pant t.kr. 3.126 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 4.788.

Bankgæld til pengeinstitut hvor den samlede gæld udgør t.kr. 0 har pant t.kr. 500 i aktiver med regnskabsmæssig værdi t.kr. 4.788.