



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET WEDELSSBORGVEJ 1 A/S
WEDELSSBORGVEJ 1, TJØRRING, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. januar 2023

Søren Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S Wedellsborgvej 1 Tjørring 7400 Herning
	CVR-nr.: 13 53 47 48 Stiftet: 13. september 1989 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Carsten Henriksen, formand Caroline Holm Uggerhøj Frederik Holm Uggerhøj Marianne Holm Uggerhøj Sten Uggerhøj
Direktion	Sten Uggerhøj
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 25. januar 2023

Direktion:

Sten Uggerhøj

Bestyrelse:

Carsten Henriksen
Formand

Caroline Holm Uggerhøj

Frederik Holm Uggerhøj

Marianne Holm Uggerhøj

Sten Uggerhøj

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikshavn, den 25. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Louise Troelstrup Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34109

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		305.568	1.386
Afskrivninger.....		-122.849	-127
DRIFTSRESULTAT		182.719	1.259
Finansielle indtægter.....	2	1.394.410	187
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		418.213	-341
Finansielle omkostninger.....	3	-208.099	-218
RESULTAT FØR SKAT		1.787.243	887
Skat af årets resultat.....	4	-301.185	-270
ÅRETS RESULTAT		1.486.058	617
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.486.058	617
I ALT		1.486.058	617

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		7.970.902	6.833
Materielle anlægsaktiver.....	5	7.970.902	6.833
Andre værdipapirer.....		183.854	312
Finansielle anlægsaktiver.....	6	183.854	312
ANLÆGSAKTIVER.....		8.154.756	7.145
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.853.396	5.318
Andre tilgodehavender.....		8.456.697	6.724
Periodeafgrænsningsposter.....		17.165	17
Tilgodehavender.....		12.327.258	12.059
Likvider.....		37.313	24
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.364.571	12.083
AKTIVER.....		20.519.327	19.228
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		5.048.438	3.562
EGENKAPITAL.....		5.548.438	4.062
Hensættelse til udskudt skat.....		940.269	915
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		940.269	915
Prioritetsgæld.....		12.100.745	12.872
Selskabsskat.....		276.401	261
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	12.377.146	13.133
Prioritetsgæld.....		791.659	787
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000	14
Gæld til tilknyttede selskaber.....		0	32
Selskabsskat.....		261.283	225
Anden gæld.....		586.532	60
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.653.474	1.118
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.030.620	14.251
PASSIVER.....		20.519.327	19.228
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernregnskab	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	500.000	3.562.380	4.062.380
Forslag til resultatdisponering.....		1.486.058	1.486.058
Egenkapital 30. september 2022.....	500.000	5.048.438	5.548.438

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	135.241	122	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.259.169	65	
	1.394.410	187	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	208.099	218	
	208.099	218	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	276.401	261	
Regulering af udskudt skat.....	24.784	9	
	301.185	270	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2021.....		15.348.213	
Tilgang.....		1.260.368	
Kostpris 30. september 2022.....		16.608.581	
Opskrivninger 1. oktober 2021.....		2.387.400	
Opskrivninger 30. september 2022.....		2.387.400	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021.....		10.902.230	
Årets afskrivninger		122.849	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....		11.025.079	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....		7.970.902	

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					6
				Andre værdipapirer	
Kostpris 1. oktober 2021.....				2.065.794	
Afgang.....				-562.307	
Kostpris 30. september 2022.....				1.503.487	
Årets værdireguleringer				493.788	
Værdireguleringer 30. september 2022.....				493.788	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. oktober 2021				1.753.582	
Årets nedskrivning.....				59.839	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. september 2022.....				1.813.421	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....				183.854	
Langfristede gældsforpligtelser					7
	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt	
Prioritetsgæld.....	12.892.404	791.659	9.236.258	13.658.406	
Selskabsskat.....	276.401	0	0	261.283	
	13.168.805	791.659	9.236.258	13.919.689	
Eventualposter mv.					8
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kilde-skatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Uggerhøj Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitut, er der udstedt pantebrev på i alt 15.558 tkr., der giver pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi heraf pr. 30. september 2022 udgør 7.971 tkr.					
Koncernregnskab					10
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Uggerhøj Holding ApS, Søndergade 244, 9900 Frederikshavn, CVR-nr. 24 20 53 98.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Wedellsborgvej 1 A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Lejeindtægter og øvrige indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.