
We-Lo Development ApS

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/6 - 31/5)

CVR-nr. 29 41 04 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/9 2018

Louise Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj 7

Balance 31. maj 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for We-Lo Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 28. september 2018

Direktion

Carlo Lorentzen

Peter Wewer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i We-Lo Development ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for We-Lo Development ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Hillerød, den 28. september 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mogens Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne33240

Selskabsoplysninger

Selskabet

We-Lo Development ApS
Slotsgade 67 B
3400 Hillerød

Telefon: 72 22 80 00

CVR-nr.: 29 41 04 88

Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Carlo Lorentzen
Peter Wewer

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød
Telefon 48 25 35 00
Telefax 48 26 58 33
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Årsrapporten for We-Lo Development ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme gennem datterselskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 24.635.469, og selskabets balance pr. 31. maj 2018 udviser en egenkapital på DKK 31.656.776.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsen har efter regnskabsårets udløb besluttet at foretage tilskud i DKK 750.000 i datterselskabet P/S Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A samt med DKK 2.000.000 i datterselskabet P/S Martinsvej Frederiksberg.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttotab		-24.808	-18.542
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		24.613.819	1.499.887
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		24.588	95.643
Finansielle indtægter	1	608.003	469.120
Finansielle omkostninger	2	-698.794	-696.600
Resultat før skat		24.522.808	1.349.508
Skat af årets resultat	3	112.661	33.933
Årets resultat		24.635.469	1.383.441

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	257.950	1.399.532
Overført resultat	24.377.519	-16.091
	24.635.469	1.383.441

Balance 31. maj

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	25.435.640	13.226.036
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	147.550	186.662
Finansielle anlægsaktiver		25.583.190	13.412.698
Anlægsaktiver		25.583.190	13.412.698
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.563.664	9.785.832
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		63.700	196.000
Andre tilgodehavender		879.181	163.040
Udskudt skatteaktiv		128.683	106.159
Selskabsskat		90.137	19.965
Tilgodehavender		15.725.365	10.270.996
Likvide beholdninger		13.845.528	10.642
Omsætningsaktiver		29.570.893	10.281.638
Aktiver		55.154.083	23.694.336

Balance 31. maj

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.658.051	7.400.101
Overført resultat		23.873.725	-503.794
Egenkapital	6	31.656.776	7.021.307
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		131.592	300.302
Hensatte forpligtelser		131.592	300.302
Ansvarlig lånekapital		0	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	1.000.000
Ansvarlig lånekapital	7	1.000.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		998.421	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.907.050	795.318
Anden gæld		8.460.244	14.567.409
Kortfristede gældsforpligtelser		23.365.715	15.372.727
Gældsforpligtelser		23.365.715	16.372.727
Passiver		55.154.083	23.694.336
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	599.851	461.356
Andre finansielle indtægter	8.152	7.764
	<u>608.003</u>	<u>469.120</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	55.416	178.196
Andre finansielle omkostninger	643.378	518.404
	<u>698.794</u>	<u>696.600</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-90.137	-19.963
Årets udskudte skat	-22.524	-13.970
	<u>-112.661</u>	<u>-33.933</u>
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juni	5.543.000	3.543.000
Tilgang i årets løb	1.506.250	2.000.000
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 31. maj	<u>6.999.250</u>	<u>5.543.000</u>
Værdireguleringer 1. juni	7.382.734	5.882.847
Årets afgang	-13.691.755	0
Årets resultat	24.613.819	1.499.887
Værdireguleringer 31. maj	<u>18.304.798</u>	<u>7.382.734</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>131.592</u>	<u>300.302</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u>25.435.640</u>	<u>13.226.036</u>

Noter til årsregnskabet

4 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Frederiksværksgade 95 Hillerød Welo ApS	Hillerød	125.000	60%	808.625	79.433
Vølundsvej 19 Hillerød 2008 ApS	Hillerød	125.000	80%	4.265.335	602.433
Slotsgade 67 Hillerød ApS	Hillerød	80.000	85%	18.587.284	12.868.657
P/S Slotsgade 13-15	Hillerød	500.000	100%	1.490.298	91.394
P/S Slotsgade 17	Hillerød	500.000	100%	1.301.908	282.607
P/S Slotsgade 21	Hillerød	500.000	100%	2.236.274	205.969
P/S Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A	Hillerød	500.000	100%	469.646	-145.175
P/S Martinsvej Frederiksberg	Hillerød	500.000	100%	-131.592	-831.290
Komplementarselskabet WE-LO ApS	Hillerød	50.000	100%	240.881	71.159
Frederiksværksgade 7 Holding ApS (fraskolgt pr. 31/5 2018)	Hillerød	50.000	0%	14.528.367	13.828.081
Frederiksværksgade 7 ApS (fraskolgt pr. 31/5 2018)	Hillerød	50.000	0%	14.542.786	13.831.981
Slotsgade 67 Hillerød II ApS (solgt pr. 28/2 2018)	Hillerød	50.000	0%	24.753	-12.898

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Kostpris 1. juni	169.297	169.297
Kostpris 31. maj	169.297	169.297
Værdireguleringer 1. juni	17.365	117.722
Årets resultat	24.588	95.643
Modtagne udbytter	-63.700	-196.000
Værdireguleringer 31. maj	-21.747	17.365
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	147.550	186.662

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kirsebærhaven 1 til 8, Gislinge ApS	Hillerød	200.000	49%	431.123	131.812

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juni	125.000	7.400.101	-503.794	7.021.307
Årets resultat	0	257.950	24.377.519	24.635.469
Egenkapital 31. maj	125.000	7.658.051	23.873.725	31.656.776

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	0	1.000.000
Langfristet del	0	1.000.000
Inden for 1 år	1.000.000	0
	1.000.000	1.000.000

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for We-Lo Development ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med de tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.