
We-Lo Development ApS

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/6 - 31/5)

CVR-nr. 29 41 04 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/10 2016

Louise Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	4
Balance 31. maj	5
Noter til årsregnskabet	7
Regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 6. oktober 2016

Direktion

Carlo Rialff Steen Lorentzen

Peter Wilhelm Wewer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i We-Lo Development ApS

Vi har revideret årsregnskabet for We-Lo Development ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 6. oktober 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Peter Falk
statsautoriseret revisor

Mogens Rasmussen
statsautoriseret revisor

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: 10. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hillerød

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme gennem datterselskaber

Direktion

Carlo Rialff Steen Lorentzen
Peter Wilhelm 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

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab		-23.904	-11.871
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.271.894	932.829
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		85.347	32.375
Finansielle indtægter	1	279.229	153.752
Finansielle omkostninger	2	-439.476	-169.660
Resultat før skat		1.173.090	937.425
Skat af årets resultat	3	-6.053	-3.251
Årets resultat		1.167.037	934.174

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.357.241	965.203
Overført resultat	-190.204	-31.029
	1.167.037	934.174

Balance 31. maj

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	9.425.847	7.153.953
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	287.019	201.672
Finansielle anlægsaktiver		9.712.866	7.355.625
Anlægsaktiver		9.712.866	7.355.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.973.338	4.230.417
Andre tilgodehavender		155.276	147.882
Udskudt skatteaktiv		92.189	96.561
Tilgodehavender		9.220.803	4.474.860
Likvide beholdninger		9.184	4.751
Omsætningsaktiver		9.229.987	4.479.611
Aktiver		18.942.853	11.835.236

Balance 31. maj

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.000.569	4.643.328
Overført resultat		-487.703	-297.499
Egenkapital	6	5.637.866	4.470.829
Ansvarlig lånekapital		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.000.000	1.000.000
Kreditinstitutter		0	1.651.866
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.024.301	34.973
Selskabsskat		1.681	54.653
Anden gæld		7.269.005	4.612.915
Kortfristede gældsforpligtelser		12.304.987	6.364.407
Gældsforpligtelser		13.304.987	7.364.407
Passiver		18.942.853	11.835.236
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	271.835	146.634
Andre finansielle indtægter	7.394	7.118
	<u>279.229</u>	<u>153.752</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	110.123	0
Andre finansielle omkostninger	329.353	169.660
	<u>439.476</u>	<u>169.660</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.681	54.653
Årets udskudte skat	4.372	-51.402
	<u>6.053</u>	<u>3.251</u>
4 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juni	3.543.000	1.443.000
Tilgang i årets løb	50.000	1.100.000
Afgang i årets løb	-50.000	0
Kostpris 31. maj	<u>3.543.000</u>	<u>2.543.000</u>
Værdireguleringer 1. juni	4.610.953	3.678.124
Årets resultat	1.271.894	932.829
Værdireguleringer 31. maj	<u>5.882.847</u>	<u>4.610.953</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u>9.425.847</u>	<u>7.153.953</u>

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Frederiksværksgade 95 Hillerød					
Welo ApS	Hillerød	125.000	60%	643.197	115.511
Vølundsvej 19 Hillerød 2008 ApS	Hillerød	125.000	80%	2.846.782	726.075
Slotsgade 67 Hillerød ApS	Hillerød	80.000	85%	5.214.579	476.721
Slotsgade 67 Hillerød II ApS	Hillerød	50.000	85%	37.651	-12.349
P/S Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A					
	Hillerød	500.000	100%	244.660	-255.340
P/S Slotsgade 13-15	Hillerød	500.000	100%	1.016.984	516.984
P/S Slotsgade 17	Hillerød	500.000	100%	741.940	241.940
Frederiksværksgade 7 ApS	Hillerød	50.000	100%	56.282	6.282
Frederiksværksgade 7 Holding ApS					
	Hillerød	50.000	100%	52.382	2.382
Komplementarselskabet					
WE-LO ApS	Hillerød	50.000	100%	97.737	47.737
P/S Martinsvej Frederiksberg	Hillerød	500.000	100%	-	-

Selskaber uden regnskabstal har endnu ikke afsluttet 1. regnskabsår.

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Kostpris 1. juni	169.297	0
Tilgang i årets løb	0	169.297
Kostpris 31. maj	169.297	169.297
Værdireguleringer 1. juni	32.375	0
Årets resultat	85.347	32.375
Værdireguleringer 31. maj	117.722	32.375
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	287.019	201.672

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kirsebærhaven 1 til 8, Gislinge ApS	Hillerød	200.000	49%	483.714	138.209

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	4.643.328	-297.499	4.470.829
Årets resultat	0	1.357.241	-190.204	1.167.037
Egenkapital 31. maj	125.000	6.000.569	-487.703	5.637.866

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:

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	1.000.000	1.000.000
Langfristet del	1.000.000	1.000.000
Inden for 1 år	0	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.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for We-Lo Development ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

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".

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med de tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat 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 posten "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 positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

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. Har moderselskabet 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 nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser

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