
We-Lo Development ApS

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/6 - 31/5)

CVR-nr. 29 41 04 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/10 2022

Louise Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj 5

Balance 31. maj 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 27. oktober 2022

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for We-Lo Development ApS for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 27. oktober 2022

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: 16. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion

Carlo Lorentzen
Peter Wewer

Revision

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

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttotab		-178.007	3.164.129
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.042.809	1.859.923
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		112.268	102.422
Finansielle indtægter	2	812.960	779.122
Finansielle omkostninger	3	-229.877	-443.159
Resultat før skat		1.560.153	5.462.437
Skat af årets resultat	4	141.076	-854.801
Årets resultat		1.701.229	4.607.636

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	655.077	989.490
Overført resultat	1.046.152	3.618.146
	1.701.229	4.607.636

Balance 31. maj

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	22.203.873	20.563.603
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	266.299	154.031
Finansielle anlægsaktiver		22.470.172	20.717.634
Anlægsaktiver		22.470.172	20.717.634
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	1.196.551	864.739
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		32.147.178	30.929.624
Andre tilgodehavender		1.000	22.581
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		524.517	357.864
Tilgodehavender		33.869.246	32.174.808
Likvide beholdninger		4.566	68.696
Omsætningsaktiver		33.873.812	32.243.504
Aktiver		56.343.984	52.961.138

Balance 31. maj

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		15.885.414	15.230.337
Overført resultat		27.189.500	26.143.348
Egenkapital		43.199.914	41.498.685
Hensættelse til udskudt skat		200.287	322.296
Hensatte forpligtelser		200.287	322.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.250	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.970.320	859.099
Selskabsskat		464.450	1.155.836
Anden gæld		9.354.763	9.097.722
Kortfristede gældsforpligtelser		12.943.783	11.140.157
Gældsforpligtelser		12.943.783	11.140.157
Passiver		56.343.984	52.961.138
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juni	125.000	15.230.337	26.143.348	41.498.685
Årets resultat	0	655.077	1.046.152	1.701.229
Egenkapital 31. maj	125.000	15.885.414	27.189.500	43.199.914

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme gennem datterselskaber.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	812.960	779.122
	812.960	779.122
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	42.029	95.073
Andre finansielle omkostninger	187.848	348.086
	229.877	443.159
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-19.067	797.972
Årets udskudte skat	-122.009	56.829
	-141.076	854.801

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juni	5.318.000	9.236.125
Afgang i årets løb	0	-3.918.125
Kostpris 31. maj	<u>5.318.000</u>	<u>5.318.000</u>
Værdireguleringer 1. juni	15.245.603	14.260.536
Årets afgang	0	-874.856
Årets resultat	<u>1.042.809</u>	<u>1.859.923</u>
Værdireguleringer 31. maj	<u>16.288.412</u>	<u>15.245.603</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>597.461</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u>22.203.873</u>	<u>20.563.603</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vølundsvej 19 Hillerød 2008 ApS	Hillerød	125.000	80%	8.889.184	1.431.280
Slotsgade 67 Hillerød ApS	Hillerød	80.000	85%	8.506.917	976.976
Komplementarselskabet WE-LO ApS	Hillerød	50.000	100%	588.123	119.806
P/S Slotsgade 13-15	Hillerød	500.000	100%	1.879.960	-601.208
P/S Slotsgade 14	Hillerød	500.000	100%	-597.461	-776.692
P/S Slotsgade 17	Hillerød	500.000	100%	1.620.683	129.615
P/S Slotsgade 21	Hillerød	2.000.000	100%	3.320.688	167.900
P/S Helsingørsgade 18	Hillerød	400.000	100%	452.193	27.759

Noter til årsregnskabet

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juni	169.297	169.297
Kostpris 31. maj	169.297	169.297
Værdireguleringer 1. juni	-15.266	-19.688
Årets resultat	112.268	102.422
Modtagne udbytter	0	-98.000
Værdireguleringer 31. maj	97.002	-15.266
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	266.299	154.031

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%	543.468	229.119

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
7 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af igangværende arbejder	1.196.551	864.739
	1.196.551	864.739

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser		
Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitut i datterselskaber	<u>27.180.529</u>	<u>27.444.934</u>
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået betinget købsaftale om køb af ejendom for DKK 11.275.000.		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 464.450. 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.		
Heraf overfor tilknyttede virksomheder		
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>27.180.529</u>	<u>27.444.934</u>

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for We-Lo Development ApS for 2021/22 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 2021/22 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

Nettoomsætning

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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”.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Modtagne acountobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

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 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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi.