



Tlf.: 76 87 11 00
ejstrupholm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Søndergade 1-3
DK-7361 Ejstrupholm
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET WILLEMOESGADE 23 APS

INDUSTRIOMRÅDET 25, 8732 HOVEDGÅRD

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. oktober 2022

Kresten Anker Olesen

CVR-NR. 37 87 49 73

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS Industriområdet 25 8732 Hovedgård
	CVR-nr.: 37 87 49 73 Stiftet: 13. juli 2016 Kommune: Horsens Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
Direktion	Kresten Anker Olesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Søndergade 1-3 7361 Ejstrupholm
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 31. oktober 2022

Direktion:

Kresten Anker Olesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Ejstrupholm, den 31. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23368

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		101.321	72.152
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		152.187	800.000
DRIFTSRESULTAT		253.508	872.152
Andre finansielle omkostninger.....		-191.895	-210.988
RESULTAT FØR SKAT		61.613	661.164
Skat af årets resultat.....	1	-13.555	-145.456
ÅRETS RESULTAT		48.058	515.708
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		48.058	515.708
I ALT		48.058	515.708

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		12.000.000	11.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	12.000.000	11.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.000.000	11.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.032	10.445
Periodeafgrænsningsposter.....		13.642	12.681
Tilgodehavender.....		21.674	23.126
Likvide beholdninger.....		37.451	99.300
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		59.125	122.426
AKTIVER.....		12.059.125	11.822.426
PASSIVER			
Selskabskapital.....		60.000	60.000
Overført overskud.....		729.948	681.890
EGENKAPITAL.....		789.948	741.890
Hensættelse til udskudt skat.....		210.676	197.121
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		210.676	197.121
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.753.574	7.818.981
Anden gæld.....		61.200	80.260
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	7.814.774	7.899.241
Prioritetsgæld.....		69.116	64.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		33.525	30.132
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		201.756	2.516.339
Anden gæld.....		2.879.980	352.240
Periodeafgrænsningsposter.....		59.350	20.520
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.243.727	2.984.174
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.058.501	10.883.415
PASSIVER.....		12.059.125	11.822.426
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2021.....	60.000	681.890	741.890
Forslag til resultatdisponering.....		48.058	48.058
Egenkapital 30. april 2022.....	60.000	729.948	789.948

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	13.555	145.456	
	13.555	145.456	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. maj 2021.....		10.027.500	
Tilgang.....		147.813	
Kostpris 30. april 2022.....		10.175.313	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2021.....		1.672.500	
Årets værdireguleringer.....		152.187	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....		1.824.687	
 Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....		 12.000.000	
 Dagsværdi for boligejendom			
Boligejendommen er beliggende i Aarhus og er fuldt udlejet. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af Discountet Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 9-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.			
De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i en årlig leje på 466 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 226 tkr. samt en udlejningsprocent på 90%. Der er indregnet en inflationsrate på 1%.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for boligejendomme i Århus. Terminalværdien er fastsat ud fra forventet salgsværdi som projektejendom, hvor ejendommen anvendes til et større byggeprojekt.			
 Langfristede gældsforpligtelser			 3
	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			30/4 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.822.690	69.116	7.693.314
Anden gæld.....	61.200	0	80.260
	7.883.890	69.116	7.693.314
			7.964.184
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.884 tkr., er der givet pant i ejendommen Willemoesgade 23, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 11.700 tkr.			

NOTER

	2021/22	2020/21	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	1	5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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 låneoptagelse 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.