



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

WILLEMOESGADE 15 NORD APS

HUMLEVEJ 6, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. februar 2023

André Korsgaard Sørensen

CVR-NR. 41 24 59 64

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Willemoesgade 15 Nord ApS Humlevej 6 8240 Risskov
	CVR-nr.: 41 24 59 64 Stiftet: 13. marts 2020 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	André Sørensen Klaus Gad Karl Peter Korsgaard Sørensen
Direktion	André Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Spar Nord, Storekunde Skelagervej 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Willemoesgade 15 Nord ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 21. februar 2023

Direktion:

André Sørensen

Bestyrelse:

André Sørensen

Klaus Gad

Karl Peter Korsgaard Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Willemoesgade 15 Nord ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Willemoesgade 15 Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Nykøbing Mors, den 21. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter vil fremadrettet bestå i udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		497.109	312.388
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		64.534.000	0
DRIFTSRESULTAT		65.031.109	312.388
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-5.917	0
Andre finansielle indtægter.....	2	37	0
Andre finansielle omkostninger.....		-205.098	-1.545
RESULTAT FØR SKAT		64.820.131	310.843
Skat af årets resultat.....	3	-14.261.731	-68.385
ÅRETS RESULTAT		50.558.400	242.458
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		50.558.400	242.458
I ALT		50.558.400	242.458

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		103.777.756	36.492.485
Materielle anlægsaktiver.....	4	103.777.756	36.492.485
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		34.083	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	34.083	0
ANLÆGSAKTIVER.....		103.811.839	36.492.485
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		497.929	0
Andre tilgodehavender.....		41.632	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		46.355	0
Tilgodehavender.....		585.916	0
Likvide beholdninger.....		627.237	246.929
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.213.153	246.929
AKTIVER.....		105.024.992	36.739.414
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		54.518.400	3.960.000
EGENKAPITAL.....		54.558.400	4.000.000
Hensættelse til udskudt skat.....		14.474.363	68.385
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		14.474.363	68.385
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		33.008.773	32.363.281
Anden gæld.....		2.910.509	172.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	35.919.282	32.535.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	28.748
Anden gæld.....		1.716	49.000
Periodeafgrænsningsposter.....		61.231	57.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		72.947	135.248
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		35.992.229	32.671.029
PASSIVER.....		105.024.992	36.739.414
Eventualposter mv.	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	3.960.000	4.000.000
Forslag til resultatdisponering.....		50.558.400	50.558.400
Egenkapital 31. december 2022.....	40.000	54.518.400	54.558.400

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	37	0	2
	37	0	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-46.355	0	3
Regulering af udskudt skat.....	14.308.086	68.385	
	14.261.731	68.385	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. januar 2022.....		36.492.485	
Tilgang.....		2.751.271	
Kostpris 31. december 2022.....		39.243.756	
Årets værdireguleringer.....		64.534.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		64.534.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		103.777.756	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		103.777.756	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		64.534.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsejendomme er beliggende på central adresse i Aarhus Nord (Willemoesgade 15).

Følgende teknikker er benyttet ved måling af dagsværdi:

Salgsværdier på aktivets bestanddele er benyttet ved måling af byggeretter, der fremgår af vedtaget lokalplan. Der er 7.800 kvm. uudnyttede byggeretter, hvor dagsværdien er værdiansat til 10.000 kr. pr. kvm. med udgangspunkt i en ekstern mælgervurdering.

Den samlede værdi af byggeretter udgør derved 78.000 tkr.

Tilnærmet salgsværdi ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav, benyttes ved måling af udlejede investeringsejendomme.

Værdiansættelsen er baseret på en udlejningsprocent på 100%. Der er tale om boligudleje.

Værdiansættelsen er iøvrigt baseret på forventede årlige omkostninger til administration og vedligeholdelse. Da der er tale om nyrenoverede lejemål uden historiske data er driftsomkostningerne fastsat på baggrund af et skøn under hensyntagen til arealforhold og ejendommens aktuelle stand.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4% for boliglejemålet. Afkastkravet er på baggrund af relevante markedsdata og ud fra afkastkrav for tilsvarende lejemål i det pågældende område.

Den samlede dagsværdi af udlejede ejendomme udgør 23.027 tkr.

Kostpris er benyttet ved måling af bygninger under opførelse eller renovering. Kostprisen omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Renter af kapital, der er lånt til finansieringen og som vedrører perioden for opførelse eller ombygning, indregnes i kostprisen.

Bygninger under opførelse eller ombygning er indregnet med i alt 2.751 tkr.

Renteomkostninger, der er indregnet som en del af kostprisen for projektejendomme under opførelse/ombygning i regnskabsåret, udgør 471 tkr.

Finansielle anlægsaktiver

5

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
Tilgang	40.000
Kostpris 31. december 2022	40.000
Årets værdireguleringer	-5.917
Værdireguleringer 31. december 2022	-5.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	34.083

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	6
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	33.008.773	0	0	32.363.281	
Anden gæld.....	2.910.509	0	0	172.500	
	35.919.282	0	0	32.535.781	

Der er ikke indgået aftale om afvikling af langfristet gæld.

Eventualposter mv.

7

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for STEKA A ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Willemoesgade 15 Nord ApS for 2022 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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendomsdriften.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Renter af kapital, der er lånt til finansieringen og som

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved brug af forskellige teknikker i overensstemmelse med hierarkiet i ÅRL § 37.

Følgende teknikker benyttes:

- Salgsværdier på aktivets bestanddele benyttes ved måling af byggeretter, der fremgår af vedtaget lokalplan.
- Tilnærmet salgsværdi ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav, benyttes ved måling af udlejede investeringsjendomme.
- Kostpris benyttes ved måling af øvrige elementer, herunder bygninger under opførelse eller renovering.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.