



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Willnord A/S

Alfevej 5A, 2730 Herlev

CVR-nr. 73 63 79 10

## Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juli 2023.

---

Jytte Martensen Norden  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Willnord A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 18. juli 2023

### **Direktion**

Martin W. Norden

### **Bestyrelse**

Jytte Martensen Norden

Kasper Martensen Norden

Martin W. Norden

Annette V. Norden



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Willnord A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Willnord A/S for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres ansvar.

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

København, den 18. juli 2023

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Peter Lund**

statsautoriseret revisor  
mne19771



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Willnord A/S Alfevej 5A 2730 Herlev
	CVR-nr.: 73 63 79 10
	Stiftet: 1. april 1984
	Hjemsted: Herlev
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april 39. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jytte Martensen Norden Kasper Martensen Norden Martin W. Norden Annette V. Norden
<b>Direktion</b>	Martin W. Norden
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været investering og administration af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.751 t.kr. mod 1.680 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.198 t.kr. mod 1.060 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> <u>kr.</u>	<u>2021/22</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.750.616</b>	<b>1.680.344</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-322.878	-322.878
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.427.738</b>	<b>1.357.466</b>
Andre finansielle indtægter	172.299	355.489
3 Øvrige finansielle omkostninger	-69.451	-359.412
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.530.586</b>	<b>1.353.543</b>
Skat af årets resultat	-332.410	-293.360
<b>Årets resultat</b>	<b>1.198.176</b>	<b>1.060.183</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.100.000
Disponeret fra overført resultat	-1.824	-39.817
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.198.176</b>	<b>1.060.183</b>



## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	10.882.740	11.205.618
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.882.740</u>	<u>11.205.618</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.882.740</u></b>	<b><u>11.205.618</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	49	332
	Periodeafgrænsningsposter	<u>41.780</u>	<u>41.780</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>41.829</u>	<u>42.112</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.096.291</u>	<u>3.028.644</u>
	Værdipapirer i alt	<u>3.096.291</u>	<u>3.028.644</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.187.415</u>	<u>717.695</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.325.535</u></b>	<b><u>3.788.451</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.208.275</u></b>	<b><u>14.994.069</u></b>





## Balance 30. april

---

### Passiver

Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	4.023.708	4.023.708
Overført resultat	7.618.681	7.620.505
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.342.389</b>	<b>13.244.213</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	857.096	872.154
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>857.096</b>	<b>872.154</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.736	49.676
Selskabsskat	230.562	165.210
Anden gæld	756.492	662.816
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.008.790	877.702
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.008.790</b>	<b>877.702</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.208.275</b>	<b>14.994.069</b>

### 5 Oplysninger om dagsværdi

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført re- sultat kr.</b>	<b>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. maj 2021	500.000	4.023.708	7.660.322	1.000.000	13.184.030
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-39.817	1.100.000	1.060.183
Egenkapital 1. maj 2022	500.000	4.023.708	7.620.505	1.100.000	13.244.213
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.100.000	-1.100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-1.824	1.200.000	1.198.176
	<b>500.000</b>	<b>4.023.708</b>	<b>7.618.681</b>	<b>1.200.000</b>	<b>13.342.389</b>



## Noter

---

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>322.878</u>	<u>322.878</u>
	<b><u>322.878</u></b>	<b><u>322.878</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>69.451</u>	<u>359.412</u>
	<b><u>69.451</u></b>	<b><u>359.412</u></b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj	<u>10.370.573</u>	<u>10.370.573</u>
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>10.370.573</u></b>	<b><u>10.370.573</u></b>
Opskrivninger 1. maj	<u>5.364.944</u>	<u>5.364.944</u>
<b>Opskrivninger 30. april</b>	<b><u>5.364.944</u></b>	<b><u>5.364.944</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. maj	<u>-4.529.899</u>	<u>-4.207.021</u>
Årets afskrivninger	<u>-322.878</u>	<u>-322.878</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. april</b>	<b><u>-4.852.777</u></b>	<b><u>-4.529.899</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>10.882.740</u></b>	<b><u>11.205.618</u></b>
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Børsnoterede aktier kr.</b>
Dagsværdi 30. april		<u>3.096.291</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-63.844</u>



## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 0 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 10.883 t.kr.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Willnord A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-40 år	0-20 %



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende af følgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Selskabsskat 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 og for betalte acon-to skatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Martin W. Norden

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Willem Norden  
Direktør  
ID: 5d125c77-4b97-4372-9cad-fb6b12e28480  
Tidspunkt for underskrift: 21-07-2023 kl.: 12:52:42  
Underskrevet med MitID



## Jytte Martensen Norden

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jytte Norden  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 54653f6d-66e1-4cda-b18c-9edd5fbfee8c  
Tidspunkt for underskrift: 21-07-2023 kl.: 13:01:48  
Underskrevet med MitID



## Kasper Martensen Norden

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kasper Norden  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 2f32d449-45db-41c5-b760-f23f4523ba4d  
Tidspunkt for underskrift: 21-07-2023 kl.: 12:56:50  
Underskrevet med MitID



## Martin W. Norden

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Willem Norden  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5d125c77-4b97-4372-9cad-fb6b12e28480  
Tidspunkt for underskrift: 21-07-2023 kl.: 12:55:47  
Underskrevet med MitID



## Annette V. Norden

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Annette Naomi Norden  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 255c4462-ea7b-4266-9750-c5d450c0ae92  
Tidspunkt for underskrift: 22-07-2023 kl.: 08:19:51  
Underskrevet med MitID



## Peter Lund

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Peter Lund  
Revisor  
ID: 63039673  
Tidspunkt for underskrift: 24-07-2023 kl.: 08:40:21  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jytte Martensen Norden

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jytte Norden  
Dirigent  
ID: 54653f6d-66e1-4cda-b18c-9edd5fbfee8c  
Tidspunkt for underskrift: 24-07-2023 kl.: 09:31:08  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).