

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS

Industriområdet 25

8732 Hovedgård

CVR-nr. 37 87 49 73

Årsrapport for 2024/25

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 06/09 2025

Kresten Anker Olesen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	7
Balance pr. 30. april 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS
Industriområdet 25
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 37 87 49 73
Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kresten Anker Olesen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 6. september 2025

Direktion

Kresten Anker Olesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 6. september 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
Statsautoriseret revisor
mne28681

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Willemoesgade 23 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter vedligeholdelse, forsikring og skatter mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealiseringsværdi.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		115.067	191.313
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>700.000</u>	<u>(24.149)</u>
Resultat før finansielle poster		815.067	167.164
Finansielle indtægter		792	1.704
Finansielle omkostninger	2	<u>(142.228)</u>	<u>(206.290)</u>
Resultat før skat		673.631	(37.422)
Skat af årets resultat	3	<u>(142.886)</u>	<u>(80)</u>
Årets resultat		<u>530.745</u>	<u>(37.502)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>530.745</u>	<u>(37.502)</u>
		<u>530.745</u>	<u>(37.502)</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	<u>12.700.000</u>	<u>12.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.700.000</u>	<u>12.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.700.000</u>	<u>12.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	33.082
Andre tilgodehavender		132.565	83.818
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8.143	1.629
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.310</u>	<u>3.071</u>
Tilgodehavender		<u>147.018</u>	<u>121.600</u>
Likvide beholdninger		<u>59.020</u>	<u>54.089</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>206.038</u>	<u>175.689</u>
Aktiver i alt		<u>12.906.038</u>	<u>12.175.689</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		<u>1.085.604</u>	<u>554.860</u>
Egenkapital		<u>1.145.604</u>	<u>614.860</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>326.257</u>	<u>176.857</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>326.257</u>	<u>176.857</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.488.233	7.622.827
Deposita		<u>95.820</u>	<u>100.600</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>7.584.053</u>	<u>7.723.427</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	69.000	68.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.771	28.151
Gæld til tilknyttede virksomheder		769.876	751.151
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.854.440	2.785.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>100.037</u>	<u>27.300</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.850.124</u>	<u>3.660.545</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.434.177</u>	<u>11.383.972</u>
Passiver i alt		<u>12.906.038</u>	<u>12.175.689</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	60.000	554.859	614.859
Årets resultat	<u>0</u>	<u>530.745</u>	<u>530.745</u>
Egenkapital 30. april 2025	<u>60.000</u>	<u>1.085.604</u>	<u>1.145.604</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.746	4.026
Andre finansielle omkostninger	<u>129.482</u>	<u>202.264</u>
	<u>142.228</u>	<u>206.290</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	(6.514)	(1.629)
Årets udskudte skat	149.400	(1.291)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>3.000</u>
	<u>142.886</u>	<u>80</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2024	<u>10.359.962</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>10.359.962</u>
Værdireguleringer 1. maj 2024	1.640.038
Årets værdireguleringer	<u>700.000</u>
Værdireguleringer 30. april 2025	<u>2.340.038</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>12.700.000</u>

Investeringsejendom består af blandet erhvervs og beboelsesejendom i Aarhus N på i alt 472 m2.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Leje pr. m2 pr. år for beboelse 983 kr.

Leje pr. m2 pr. år for erhverv 1.707 kr.

Tomgangslejen er fastlagt til 10 % af lejeindtægterne.

Inflation er fastsat til 2%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2024 er der anvendt afkastkrav på 4,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>(0,50)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>3,75</u>	<u>4,25</u>	<u>4,75</u>
Dagsværdi	<u>10.400.000</u>	<u>12.700.000</u>	<u>16.300.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>(2.300.000)</u>	<u>0</u>	<u>3.600.000</u>

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. maj 2024</u>	<u>30. april 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.622.827	7.557.233	69.000	7.200.000
Deposita	<u>100.600</u>	<u>95.820</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.723.427</u>	<u>7.653.053</u>	<u>69.000</u>	<u>7.200.000</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FOAPS Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.557 t.kr., er der givet pant i ejendommen Willemoesgade 23, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør 12.700 t.kr.

Noter til årsrapporten