

Willemoesgade 15 Nord ApS

Humlevej 6, 8240 Risskov
CVR-nr. 41 24 59 64

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 18. februar 2025

André Korsgaard Sørensen

Indholdsfortegnelse

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	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-18

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 18. februar 2025

Direktion:

André Sørensen

Bestyrelse:

André Sørensen

Klaus Gad

Karl Peter Korsgaard Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Willemoesgade 15 Nord ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Willemoesgade 15 Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 18. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udvikling og 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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		145.724	357.151
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.904.000	-4.938.000
Driftsresultat		2.049.724	-4.580.849
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-5.001	-24.930
Andre finansielle indtægter	1	14.797	14.325
Øvrige finansielle omkostninger		-530.725	-1.298.817
Resultat før skat		1.528.795	-5.890.271
Skat af årets resultat	2	-337.435	1.290.375
Årets resultat		1.191.360	-4.599.896
Forslag til resultatdisponering			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		-5.001	-24.930
Overført resultat		1.196.361	-4.574.966
I alt		1.191.360	-4.599.896

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		188.945.074	113.233.928
Materielle anlægsaktiver	3	188.945.074	113.233.928
Kapitalandele i dattervirksomheder		4.152	9.153
Finansielle anlægsaktiver	4	4.152	9.153
Anlægsaktiver		188.949.226	113.243.081
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	132.902
Andre tilgodehavender		4.516.359	2.337.299
Tilgodehavende selskabsskat		0	75.082
Periodeafgrænsningsposter		98.546	174.397
Tilgodehavender		4.614.905	2.719.680
Likvide beholdninger		5.841.105	5.012.955
Omsætningsaktiver		10.456.010	7.732.635
<hr/>			
Aktiver		199.405.236	120.975.716
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		51.109.864	49.918.504
Egenkapital		51.149.864	49.958.504
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		13.596.505	13.259.070
Hensatte forpligtelser		13.596.505	13.259.070
<hr/>			
Anden gæld		60.813.785	49.378.851
Deposita		191.433	190.196
Langfristede gældsforpligtelser	5	61.005.218	49.569.047
Gæld til pengeinstitutter		65.261.957	7.083.495
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.318.230	1.012.457
Anden gæld		38.496	29.744
Periodeafgrænsningsposter		34.966	63.399
Kortfristede gældsforpligtelser		73.653.649	8.189.095
Gældsforpligtelser		134.658.867	57.758.142
<hr/>			
Passiver		199.405.236	120.975.716
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	0	49.918.504	49.958.504
Forslag til resultatdisponering		-5.001	1.196.361	1.191.360
Overførsler				
Udligning negativ saldo		5.001	-5.001	0
Egenkapital 31. december 2024	40.000	0	51.109.864	51.149.864

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.053
Finansielle indtægter i øvrigt	14.797	11.272
	14.797	14.325

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-75.082
Regulering af udskudt skat	337.435	-1.215.293
	337.435	-1.290.375

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	53.637.928
Tilgang	73.807.146
Kostpris 31. december 2024	127.445.074
Opskrivninger 1. januar 2024	59.596.000
Årets opskrivninger	1.904.000
Opskrivninger 31. december 2024	61.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	188.945.074

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Postens sammensætning og teknikker ved måling af dagsværdi er beskrevet nedenfor:

Salgsværdi på aktivets bestanddele er benyttet ved måling af byggeretter, der fremgår af vedtaget lokalplan. Der er 7.757 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 77.570 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 boliger, der er udlejet eller fremadrettet skal udlejes.

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 værdiansættelsen af endnu ikke udbudte lejemål er målingen baseret på forventet markedsleje og under hensyntagen til forventede renoveringsomkostninger og tomgang i renoveringsperioden mv.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 4% for boliglejemålet og 5% på erhvervsdelen. Afkastkravet er på baggrund af relevante markedsdata og ud fra afkastkrav for tilsvarende lejemål i det pågældende område.

Den samlede dagsværdi af ejendomme målt ved afkastbaseret metode udgør 20.722 tkr.

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

Bygninger under opførelse er indregnet med i alt 90.653 tkr.

kr.

Investerings-
ejendomme
tkr.

Dagsværdi 31. december 2024
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen

188.945
1.904

Rente- og låneomkostninger, der er indregnet som en del af kostprisen for investeringsejendomme under opførelse/ombygning i regnskabsåret, udgør 2.823 tkr.

Noter

4 | Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	34.083
Kostpris 31. december 2024	34.083
Værdireguleringer 1. januar 2024	-24.930
Årets værdireguleringer	-5.001
Værdireguleringer 31. december 2024	-29.931
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.152

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Anden gæld	60.813.785	0	0	49.378.851
Deposita	191.433	0	0	190.196
	61.005.218	0	0	49.569.047

Der er ikke indgået aftale om afvikling af langfristet gæld.

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med byggeri stillet garanti på 650 tkr. overfor Aarhus Kommune.

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 65.262 tkr. er tinglyst ejerpantbrev på nominelt 170.000 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 181.188 tkr.

	2024	2023
8 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Willemoesgade 15 Nord ApS for 2024 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 råvarer og hjælpematerialer.

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 af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Renter og låneomkostninger af kapital, der er lånt til finansieringen og som vedrører perioden for opførelse indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme 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 uudnyttede byggeretter, der fremgår af vedtaget lokalplan
- 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
- Kostpris benyttes ved måling af øvrige elementer, herunder bygninger under opførelse.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets 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 selskabets 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 anskaffelseshærdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettosalgpris 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 nominal 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 acontoskatte.

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 nominal værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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