
We-Lo Development ApS

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

Årsrapport for
1. juni 2023 - 31. maj 2024

CVR-nr. 29 41 04 88

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/12 2024

Louise Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	5
Balance 31. maj	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 for We-Lo Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 12. december 2024

Direktion

Carlo Lorentzen
direktør

Peter Wewer
direktør

Jesper Steen Lorentzen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i We-Lo Development ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for We-Lo Development ApS for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den 12. december 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom
statsautoriseret revisor
mne32797

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor
mne17120

Selskabsoplysninger

Selskabet We-Lo Development ApS
Slotsgade 67 B
3400 Hillerød
Telefon: 72 22 80 00
CVR-nr: 29 41 04 88
Regnskabsperiode: 1. juni 2023 - 31. maj 2024
Stiftet: 1. februar 2006
Regnskabsår: 18. regnskabsår
Hjemstedskommune: Hillerød

Direktion Carlo Lorentzen
Peter Wewer
Jesper Steen Lorentzen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut Danske Bank A/S

Resultatopgørelse 1. juni 2023 - 31. maj 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttotab		-292.916	-155.915
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-1.808.803	796.887
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		38.319	76.793
Finansielle indtægter	3	2.399.586	1.222.953
Finansielle omkostninger	4	-1.585.542	-543.630
Resultat før skat		-1.249.356	1.397.088
Skat af årets resultat	5	570.363	20.813
Årets resultat		-678.993	1.417.901

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.770.484	873.680
Overført resultat	1.091.491	544.221
	-678.993	1.417.901

Balance 31. maj 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	19.802.663	20.469.304
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	381.411	343.092
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	34.959.477	0
Finansielle anlægsaktiver		55.143.551	20.812.396
Anlægsaktiver		55.143.551	20.812.396
Beholdninger		1.964.629	1.710.066
Varebeholdninger		1.964.629	1.710.066
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.906.154	40.283.545
Andre tilgodehavender		436	436
Udskudt skatteaktiv	9	120.292	0
Selskabsskat		318.000	138.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		36.811	233.786
Tilgodehavender		23.381.693	40.655.767
Likvide beholdninger		18.794	9.817
Omsætningsaktiver		25.365.116	42.375.650
Aktiver		80.508.667	63.188.046

Balance 31. maj 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.815.766	12.586.250
Overført resultat		28.825.212	27.733.721
Egenkapital		39.765.978	40.444.971
Hensættelse til udskudt skat	9	0	413.260
Hensatte forpligtelser		0	413.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.250	37.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.712.208	8.185.093
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		16.675.892	6.979.072
Anden gæld		8.303.339	7.127.900
Kortfristede gældsforpligtelser		40.742.689	22.329.815
Gældsforpligtelser		40.742.689	22.329.815
Passiver		80.508.667	63.188.046
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juni	125.000	16.654.773	27.733.721	44.513.494
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-4.068.523	0	-4.068.523
Årets resultat	0	-1.770.484	1.091.491	-678.993
Egenkapital 31. maj	125.000	10.815.766	28.825.212	39.765.978

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme gennem datterselskaber.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24	2022/23
0	0

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

2023/24	2022/23
DKK	DKK
2.397.937	1.222.953
1.649	0
2.399.586	1.222.953

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

2023/24	2022/23
DKK	DKK
507.835	139.487
1.077.707	404.143
1.585.542	543.630

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2023/24	2022/23
DKK	DKK
-36.811	-233.786
-533.552	212.973
-570.363	-20.813

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juni	6.818.000	5.318.000
Tilgang i årets løb	0	1.500.000
Kostpris 31. maj	6.818.000	6.818.000
Værdireguleringer 1. juni	12.412.455	12.115.568
Årets resultat	-1.808.803	796.887
Modtagne udbytter	0	-500.000
Værdireguleringer 31. maj	10.603.652	12.412.455
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.381.011	1.238.849
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	19.802.663	20.469.304

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Vølundsvej 19 Hillerød 2008 ApS	Hillerød	125.000	80%	9.823.410	799.016
Slotsgade 67 Hillerød ApS	Hillerød	80.000	85%	5.810.495	716.570
Komplementarselskabet WE-LO ApS	Hillerød	50.000	100%	181.330	56.583
P/S Nordstens Hus	Hillerød	2.000.000	100%	3.705.305	-1.513.334
P/S Slotsgade 14	Hillerød	500.000	100%	-2.381.011	-1.142.162
P/S Slotsgade 21	Hillerød	2.000.000	100%	2.761.613	-420.364
P/S Helsingørgade 18	Hillerød	400.000	100%	356.766	-37.824

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juni	169.297	169.297
Kostpris 31. maj	169.297	169.297
Værdireguleringer 1. juni	173.795	97.002
Årets resultat	38.319	76.793
Værdireguleringer 31. maj	212.114	173.795
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	381.411	343.092

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejer- andel	Egenkapital	Årets resultat
Kirsebærhaven 1 til 8, Gislinge ApS	Gribskov	200.000	49%	778.390	78.201

Ovenstående er indregnet på grundlag af årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023.

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder
	DKK
Kostpris 1. juni	0
Tilgang i årets løb	34.959.477
Kostpris 31. maj	34.959.477
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	34.959.477

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor debitors pengeinstitut.

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
9. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. juni	-413.260	-200.287
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	533.552	-212.973
Udskudt skatteaktiv 31. maj	120.292	-413.260

Det forventes, at det fremførte skattemæssige underskud vil kunne anvendes til modregning i fremtidige driftsindtægter eller avancer ved salg af ejendomme, idet der på disse er ikke indregnede merværdier i forhold til dagsværdierne.

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser		
Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutter i datterselskaber	81.953.378	83.725.948
Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutter i associerede virksomheder	3.966.090	4.116.801

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for We-Lo Development ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

For at sikre ensartethed i indregningen af selskabets dattervirksomheder har selskabets ledelse ændret regnskabspraksis i to af dattervirksomhederne, da disse dattervirksomheder ikke fulgte den øvrige koncerns regnskabspraksis.

Ændringen har medført en ændring af årets resultat på TDKK 104 (2022/23: TDKK 104), aktiver TDKK -3.964 (2022/23 TDKK: -4.069) og egenkapital TDKK -3.964 (2022/23: TDKK -4.069).

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisation sværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisation sværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisation sværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.