

**Ejendomsselskabet  
Weihrauch ApS**  
Havgårds Tværvej 8  
8240 Risskov  
CVR-nr. 15275804

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

**Dirigent**

---

Navn: Torben Weihrauch

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Weihrauch ApS

Havgårds Tværvvej 8

8240 Risskov

CVR-nr.: 15275804

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Torben Weihrauch

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Weihrauch ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.05.2017

### Direktion

Torben Weihrauch

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Weihrauch ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Weihrauch ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 31.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.440 t.kr. mod et overskud på 1.176 t.kr. sidste år.

Resultatet anses af ledelsen for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.460.888	2.746.577
Andre eksterne omkostninger		(152.472)	(119.991)
Ejendomsomkostninger		<u>(556.990)</u>	<u>(763.246)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.751.426</b>	<b>1.863.340</b>
Personaleomkostninger	1	(67.384)	(65.520)
Af- og nedskrivninger	2	<u>1.517.928</u>	<u>229.176</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.201.970</b>	<b>2.026.996</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.126
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	68.415
Andre finansielle indtægter	3	355.914	209.018
Andre finansielle omkostninger		<u>(785.394)</u>	<u>(932.149)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.772.490</b>	<b>1.373.406</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(332.769)</u>	<u>(197.103)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.439.721</u></b>	<b><u>1.176.303</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		225.000	225.000
Overført resultat		<u>2.214.721</u>	<u>951.303</u>
		<b>2.439.721</b>	<b>1.176.303</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Grunde og bygninger		17.451.876	20.518.131
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>17.451.876</b>	<b>20.518.131</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.061.095	1.061.095
Andre tilgodehavender		0	100.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>1.061.095</b>	<b>1.161.095</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.512.971</b>	<b>21.679.226</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		815.776	801.970
Andre tilgodehavender		68.881	59.574
Periodeafgrænsningsposter		353	348
<b>Tilgodehavender</b>		<b>885.010</b>	<b>861.892</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.647.413	11.373.694
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>5.647.413</b>	<b>11.373.694</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>861.797</b>	<b>4.010.614</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.394.220</b>	<b>16.246.200</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.907.191</b>	<b>37.925.426</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		10.885.104	12.641.657
Forslag til udbytte for regnskabsåret		225.000	225.000
<b>Egenkapital</b>		<b>11.310.104</b>	<b>13.066.657</b>
Udskudt skat		163.977	253.564
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>163.977</b>	<b>253.564</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.484.557	22.411.853
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>12.484.557</b>	<b>22.411.853</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	345.789
Leverandører af varer og tjenesteydelser		581.963	258.502
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		31.752	0
Skyldig selskabsskat		430.458	219.108
Anden gæld		904.380	1.369.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.948.553</b>	<b>2.193.352</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.433.110</b>	<b>24.605.205</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.907.191</b>	<b>37.925.426</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	8.641.657	4.225.000	13.066.657
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.225.000)	(4.225.000)
Værdireguleringer	0	36.828	0	36.828
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(8.102)	0	(8.102)
Årets resultat	0	2.214.721	225.000	2.439.721
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>10.885.104</b>	<b>225.000</b>	<b>11.310.104</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	66.559	64.712
Andre omkostninger til social sikring	825	808
	<b>67.384</b>	<b>65.520</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	316.312	363.747
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(1.834.240)	(592.923)
	<b>(1.517.928)</b>	<b>(229.176)</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.292	27.988
Renteindtægter i øvrigt	0	181.030
Dagsværdireguleringer	323.622	0
	<b>355.914</b>	<b>209.018</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	430.458	141.597
Ændring af udskudt skat	(97.689)	55.506
	<b>332.769</b>	<b>197.103</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>		
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	23.021.324		
Afgange	(3.099.562)		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.921.762</b>		
Af- og nedskrivninger primo	(2.503.193)		
Årets afskrivninger	(316.312)		
Tilbageførsel ved afgange	349.619		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.469.886)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.451.876</b>		
		<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		1.061.095	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.061.095</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.061.095</b>	
	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>		<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	345.789		8.670.712
Anden gæld	0		0
	<b>345.789</b>		<b>8.670.712</b>
<b>8. Eventualforpligtelser</b>			

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Torben Weihrauch Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for

## Noter

indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.452 t.kr. (2015: 20.518 t.kr.).

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes prioritetsgæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af bolig- og erhvervslejemål, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgående lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme mv. indgår ikke i lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder. Endvidere indgår tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af finansielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets øvrige dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede anparter, der måles til kostpris. Andre værdipapirer og kapitalandele nedskrives til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.