

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

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

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

Dirigent



Navn:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Weihrauch ApS
Havgårds Tværvvej 8
8240 Risskov

CVR-nr.: 15275804

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.05.2016

Direktion



Torben Weihrauch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Weihrauch ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Weihrauch ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Aarhus, den 18.05.2016

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 1.176 t.kr. mod et overskud på 689 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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. Tilgodehavender, 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 posteringer 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede anparter, der måles til kostpris. Andre værdipapirer og kapitalandele nedskrives til nettorealiseringsværdi, 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

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.

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 nominal 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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.746.577	2.633.226
Andre eksterne omkostninger		(119.991)	(164.676)
Ejendomsomkostninger		<u>(763.246)</u>	<u>(688.285)</u>
Bruttoresultat		1.863.340	1.780.265
Personaleomkostninger	1	(65.520)	(63.162)
Af- og nedskrivninger	2	<u>229.176</u>	<u>(384.173)</u>
Driftsresultat		2.026.996	1.332.930
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.126	(103.871)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		68.415	174.459
Andre finansielle indtægter	3	209.018	417.912
Andre finansielle omkostninger		<u>(932.149)</u>	<u>(936.164)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.373.406	885.266
Skat af ordinært resultat	4	<u>(197.103)</u>	<u>(196.641)</u>
Årets resultat		<u>1.176.303</u>	<u>688.625</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		225.000	225.000
Overført resultat		<u>951.303</u>	<u>463.625</u>
		<u>1.176.303</u>	<u>688.625</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		20.518.131	22.028.033
Materielle anlægsaktiver	5	<u>20.518.131</u>	<u>22.028.033</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	895.120
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.061.095	992.680
Andre tilgodehavender		100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>1.161.095</u>	<u>1.987.800</u>
Anlægsaktiver		<u>21.679.226</u>	<u>24.015.833</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		801.970	625.432
Andre tilgodehavender		59.574	139.760
Periodeafgrænsningsposter		348	290
Tilgodehavender		<u>861.892</u>	<u>765.482</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.373.694	10.082.233
Værdipapirer og kapitalandele		<u>11.373.694</u>	<u>10.082.233</u>
Likvide beholdninger		<u>4.010.614</u>	<u>4.048.271</u>
Omsætningsaktiver		<u>16.246.200</u>	<u>14.895.986</u>
Aktiver		<u>37.925.426</u>	<u>38.911.819</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		12.641.657	11.438.031
Forslag til udbytte for regnskabsåret		225.000	225.000
Egenkapital		<u>13.066.657</u>	<u>11.863.031</u>
Udskudt skat		253.564	198.058
Hensatte forpligtelser		<u>253.564</u>	<u>198.058</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.411.853	24.228.068
Anden gæld		991.622	998.147
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>23.403.475</u>	<u>25.226.215</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	345.789	344.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	691.392
Gæld til associerede virksomheder		233.978	222.134
Skyldig selskabsskat		219.108	0
Anden gæld		402.855	366.339
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.201.730</u>	<u>1.624.515</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.605.205</u>	<u>26.850.730</u>
Passiver		<u>37.925.426</u>	<u>38.911.819</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	11.438.031	225.000	11.863.031
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(225.000)	(225.000)
Værdireguleringer	0	329.834	0	329.834
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(77.511)	0	(77.511)
Årets resultat	0	951.303	225.000	1.176.303
Egenkapital ultimo	200.000	12.641.657	225.000	13.066.657

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	64.712	62.220
Andre omkostninger til social sikring	808	942
	65.520	63.162
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	363.747	384.173
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(592.923)	0
	(229.176)	384.173
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.988	21.799
Renteindtægter i øvrigt	181.030	85.278
Dagsværdireguleringer	0	310.835
	209.018	417.912
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	141.597	0
Ændring af udskudt skat	55.506	196.641
	197.103	196.641

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	24.290.035
Afgange	<u>(1.268.711)</u>
Kostpris ultimo	23.021.324
Af- og nedskrivninger primo	(2.262.002)
Årets afskrivninger	(363.747)
Tilbageførsel ved afgange	<u>122.556</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(2.503.193)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.518.131</u>

	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</u>	<u>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</u>	<u>Andre tilgodehavender kr.</u>
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	2.582.500	1.061.095	100.000
Afgange	<u>(2.582.500)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>1.061.095</u>	<u>100.000</u>
Nedskrivninger primo	(1.687.380)	(68.415)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	<u>1.687.380</u>	<u>68.415</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>1.061.095</u>	<u>100.000</u>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	345.789	344.650	22.411.853	18.497.646
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>991.622</u>	<u>0</u>
	<u>345.789</u>	<u>344.650</u>	<u>23.403.475</u>	<u>18.497.646</u>

Noter

8. Eventualforpligtelser

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 indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat 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 20.518 t.kr. (2014: 22.028 t.kr.).