

---

# ***Weissenborn Invest ApS***

Sadelmagervej 20, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 28 28 52 21

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/3 2018

Ove Georg Rasmussen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Weissenborn Invest 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. marts 2018

## Direktion

Peter Møller

## Bestyrelse

Ove Georg Rasmussen  
formand

Søren Kavin

Peter Møller

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Weissenborn Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Weissenborn Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 20. marts 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Skriver Lykke

statsautoriseret revisor

mne15094

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Weissenborn Invest ApS Sadelmagervej 20 7100 Vejle  Telefon: 75727700 Telefax: 75840904  CVR-nr.: 28 28 52 21 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Ove Georg Rasmussen, formand Søren Kavin Peter Møller
<b>Direktion</b>	Peter Møller
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Codex Advokaterne Damshaven 5B, st. 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Kolding Åpark 2 6000 Kolding

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i fast ejendom og anden form for investering.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 292.873, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 718.100.

Årets resultat svarer til ledelsens forventning og dermed tilfredsstillende.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Forventningen til 2018 er på samme niveau som 2017.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>935.416</b>	<b>883.926</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-351.803</u>	<u>-321.776</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>583.613</b>	<b>562.150</b>
Finansielle indtægter	1	0	4.721
Finansielle omkostninger	2	<u>-208.147</u>	<u>-198.253</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>375.466</b>	<b>368.618</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-82.593</u>	<u>-81.085</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>292.873</u></b>	<b><u>287.533</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
Overført resultat		<u>-7.127</u>	<u>-12.467</u>
		<b><u>292.873</u></b>	<b><u>287.533</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		7.052.745	7.362.148
Produktionsanlæg og maskiner		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>7.052.745</b>	<b>7.362.148</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.052.745</b>	<b>7.362.148</b>
Andre tilgodehavender		0	842
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>842</b>
Likvide beholdninger		0	103.255
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>104.097</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.052.745</b>	<b>7.466.245</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		293.100	300.227
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>718.100</b>	<b>725.227</b>
Hensættelse til udskudt skat		269.957	254.992
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>269.957</b>	<b>254.992</b>
Prioritetsgæld		4.951.959	5.182.347
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>4.951.959</b>	<b>5.182.347</b>
Prioritetsgæld	6	230.388	224.220
Kreditinstitutter		115.952	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.300	27.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		627.796	930.793
Anden gæld		122.293	120.746
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.112.729</b>	<b>1.303.679</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.064.688</b>	<b>6.486.026</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.052.745</b>	<b>7.466.245</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	4.721
	<b>0</b>	<b>4.721</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	17.860	0
Andre finansielle omkostninger	190.287	198.253
	<b>208.147</b>	<b>198.253</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	67.628	68.354
Årets udskudte skat	14.965	12.731
	<b>82.593</b>	<b>81.085</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Produktionsan- læg og maski- ner DKK
Kostpris 1. januar	10.731.584	912.771
Tilgang i årets løb	42.400	0
Kostpris 31. december	10.773.984	912.771
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.369.436	912.771
Årets afskrivninger	351.803	0
Ned- og afskrivninger 31. december	3.721.239	912.771
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.052.745</b>	<b>0</b>
Afskrives over	30 år	5 år

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	300.227	300.000	725.227
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	-7.127	300.000	292.873
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>293.100</b>	<b>300.000</b>	<b>718.100</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>Prioritetsgæld</b>		
Efter 5 år	3.965.272	4.222.073
Mellem 1 og 5 år	986.687	960.274
Langfristet del	4.951.959	5.182.347
Inden for 1 år	230.388	224.220
	<b>5.182.347</b>	<b>5.406.567</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Nordea Bank A/S og Nordea Kredit A/S:

Ejerpantebreve på ejendommen, Sadelmagervej 20, Vejle	3.000.000	3.000.000
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Nordea Bank Danmark A/S:

Selvskyldnerkaution for Weissenborn A/S's mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S. Kautionen er maksimeret til TDKK 4.000.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Weissenborn Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revisor, advokat og direkte omkostninger til ejendomsskat, renovation, reparationer og vedligeholdelse m.v.

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering af lån, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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