
Weco-Properties ApS

Rungsted Strandvej 113, 2960 Rungsted Kyst

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 30 71 01 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/4 2019

Oluf Myrhmann
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Weco-Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 24. april 2019

Direktion

Johan Ernst Wedell-Wedellsborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Weco-Properties ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Weco-Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Hellerup, den 24. april 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff
statsautoriseret revisor
mne30221

Mark Philip Beer
statsautoriseret revisor
mne29472

Selskabsoplysninger

Selskabet

Weco-Properties ApS
Rungsted Strandvej 113
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 30 71 01 34
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Hørsholm

Direktion

Johan Ernst Wedell-Wedellsborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		2.595.044	2.550.109
Andre eksterne omkostninger		-698.764	-700.104
Bruttoresultat		1.896.280	1.850.005
Personaleomkostninger	2	-276.898	-275.522
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-108.969	-108.969
Resultat før finansielle poster		1.510.413	1.465.514
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		3.704.759	8.274.312
Finansielle indtægter	4	585.081	1.035.166
Finansielle omkostninger	5	-436.903	-432.553
Resultat før skat		5.363.350	10.342.439
Skat af årets resultat	6	23.974	23.973
Årets resultat		5.387.324	10.366.412

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.704.759	8.274.312
Overført resultat	-13.317.435	2.092.100
	5.387.324	10.366.412

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		29.383.173	29.492.142
Materielle anlægsaktiver	7	29.383.173	29.492.142
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	62.098.619	58.342.704
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	4.495.651	4.567.000
Finansielle anlægsaktiver		66.594.270	62.909.704
Anlægsaktiver		95.977.443	92.401.846
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.991.285	8.567.454
Andre tilgodehavender		730.042	772.606
Tilgodehavender		10.721.327	9.340.060
Omsætningsaktiver		10.721.327	9.340.060
Aktiver		106.698.770	101.741.906

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		31.566.225	27.861.466
Overført resultat		35.425.012	48.742.447
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.000.000	0
Egenkapital	10	91.991.237	86.603.913
Hensættelse til udskudt skat		750.094	774.068
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		51.156	0
Hensatte forpligtelser		801.250	774.068
Gæld til realkreditinstitutter		13.298.557	13.760.048
Langfristede gældsforpligtelser	11	13.298.557	13.760.048
Gæld til realkreditinstitutter	11	461.490	451.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.471	0
Anden gæld		92.765	107.564
Kortfristede gældsforpligtelser		607.726	603.877
Gældsforpligtelser		13.906.283	14.363.925
Passiver		106.698.770	101.741.906
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet er investering i ejendomme med henblik på videreudlejning samt investering i selskaber med tilsvarende aktivitet.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	274.626	273.250
Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.272
	<u>276.898</u>	<u>275.522</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	108.969	108.969
	<u>108.969</u>	<u>108.969</u>
4 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	354.323	396.375
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	230.758	198.791
Andre finansielle indtægter	0	440.000
	<u>585.081</u>	<u>1.035.166</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	436.903	432.553
	<u>436.903</u>	<u>432.553</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-23.974</u>	<u>-23.973</u>
	<u>-23.974</u>	<u>-23.973</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>30.688.952</u>
Kostpris 31. december		<u>30.688.952</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		1.196.810
Årets afskrivninger		<u>108.969</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>1.305.779</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>29.383.173</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	30.481.237	30.455.738
Tilgang i årets løb	0	25.500
Afgang i årets løb	0	-1
Kostpris 31. december	<u>30.481.237</u>	<u>30.481.237</u>
Værdireguleringer 1. januar	27.861.467	19.587.154
Årets resultat	<u>3.704.759</u>	<u>8.274.313</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>31.566.226</u>	<u>27.861.467</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>51.156</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>62.098.619</u>	<u>58.342.704</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Weco-Properties Invest ApS	Hørsholm	80.000	100%
VS 488 ApS	Hørsholm	50.000	100%
Weco Properties Bakkebyen ApS	Gentofte	50.000	51%

Noter til årsregnskabet

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar	4.500.000
Kostpris 31. december	4.500.000
Opskrivninger 1. januar	67.000
Årets opskrivninger	228.651
Modtaget udbytte	-300.000
Opskrivninger 31. december	-4.349
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.495.651

10 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I a DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	27.861.466	48.742.447	0	86.
Årets resultat	0	3.704.759	-13.317.435	15.000.000	5.
Egenkapital 31. december	10.000.000	31.566.225	35.425.012	15.000.000	91.

Selskabskapitalen består af 10.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

11 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:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.346.195	12.290.727
Mellem 1 og 5 år	1.952.362	1.469.321
Langfristet del	<u>13.298.557</u>	<u>13.760.048</u>
Inden for 1 år	<u>461.490</u>	<u>451.313</u>
	<u>13.760.047</u>	<u>14.211.361</u>

12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	29.383.173	29.492.142
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Weco A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

13 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Weco A/S	Hørsholm

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Weco-Properties ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 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 aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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.

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

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, lokaler mv. og andre driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt kursregulering på værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 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, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter investering i unoterede selskaber. Investeringerne værdiansættes til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Noter til årsregnskabet

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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