
Weco-Properties ApS

Rungsted Strandvej 113, 2960 Rungsted Kyst

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 30 71 01 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Marc Hjorth Brül
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 31. maj 2016

Direktion

Johan Ernst Wedell-Wedellsborg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Weco-Properties ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Weco-Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff
statsautoriseret revisor

Mark Philip Beer
statsautoriseret revisor

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Weco Group A/S.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 15.162.123, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 52.564.647.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		2.446.453	2.489.754
Andre driftsindtægter		0	21.333
Andre eksterne omkostninger		-903.205	-937.840
Bruttoresultat		1.543.248	1.573.247
Personaleomkostninger	1	-265.865	-273.972
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-108.968	-108.968
Resultat før finansielle poster		1.168.415	1.190.307
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		10.276.702	163.650
Finansielle indtægter		4.995.794	7.199.240
Finansielle omkostninger	3	-1.278.788	-1.587.102
Resultat før skat		15.162.123	6.966.095
Skat af årets resultat	4	0	105.738
Årets resultat		15.162.123	7.071.833

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-6.259.849	6.259.849
Overført resultat	21.421.972	811.984
	15.162.123	7.071.833

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		29.710.080	29.819.048
Materielle anlægsaktiver	7	29.710.080	29.819.048
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	12.145.357	9.601.903
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	25.471.541	19.903.037
Finansielle anlægsaktiver		37.616.898	29.504.940
Anlægsaktiver		67.326.978	59.323.988
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.362.473	35.310
Andre tilgodehavender		43.699	114.750
Periodeafgrænsningsposter		29.132	0
Tilgodehavender		10.435.304	150.060
Omsætningsaktiver		10.435.304	150.060
Aktiver		77.762.282	59.474.048

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	6.259.849
Overført resultat		42.564.647	20.568.977
Egenkapital	8	52.564.647	36.828.826
Hensættelse til udskudt skat		641.772	641.772
Hensatte forpligtelser		641.772	641.772
Gæld til realkreditinstitutter		15.102.725	14.892.149
Langfristede gældsforpligtelser	9	15.102.725	14.892.149
Gæld til realkreditinstitutter	9	421.632	382.010
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.632.927	68.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.357.974	6.548.427
Anden gæld		40.605	112.864
Kortfristede gældsforpligtelser		9.453.138	7.111.301
Gældsforpligtelser		24.555.863	22.003.450
Passiver		77.762.282	59.474.048
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	6.259.849	20.568.977	36.828.826
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	573.698	573.698
Årets resultat	0	-6.259.849	21.421.972	15.162.123
Egenkapital 31. december	10.000.000	0	42.564.647	52.564.647

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	263.705	271.992
Andre omkostninger til social sikring	2.160	1.980
	<u>265.865</u>	<u>273.972</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	108.968	108.968
	<u>108.968</u>	<u>108.968</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	174.993	211.762
Andre finansielle omkostninger	1.103.795	1.371.532
Valutakurstab	0	3.808
	<u>1.278.788</u>	<u>1.587.102</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	-105.738
	<u>0</u>	<u>-105.738</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	9.455.737	9.455.737
Kostpris 31. december	9.455.737	9.455.737
Værdireguleringer 1. januar	146.166	-17.484
Årets resultat	10.276.702	163.650
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-13.800.225	0
Værdireguleringer 31. december	-3.377.357	146.166
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	6.066.977	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.145.357	9.601.903

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Weco-Properties Dubai ApS	Hørsholm	125.000	85%
Weco-Properties Invest ApS	Hørsholm	80.000	100%

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar	13.789.354
Kostpris 31. december	13.789.354
Opskrivninger 1. januar	6.113.683
Årets opskrivninger	5.568.504
Opskrivninger 31. december	11.682.187
Regnskabsmæssig værdi 31. december	25.471.541

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	25.973.654
Kostpris 31. december	<u>25.973.654</u>
Opskrivninger 1. januar	4.063.331
Opskrivninger 31. december	<u>4.063.331</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	217.937
Årets afskrivninger	<u>108.968</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>326.905</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>29.710.080</u>

8 Egenkapital

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.

9 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:

	2015	2014
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.826.666	12.982.099
Mellem 1 og 5 år	<u>2.276.059</u>	<u>1.910.050</u>
Langfristet del	15.102.725	14.892.149
Inden for 1 år	<u>421.632</u>	<u>382.010</u>
	<u>15.524.357</u>	<u>15.274.159</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	29.710.080	29.819.048
Eventualforpligtelser		
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Weco-Properties ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet og danske dattervirksomheder fordeles på såvel overskuds- som under-skudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

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 tilknyttede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede 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 tilknyttede 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 tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet 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.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje..

Egenkapital

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 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.

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 rentekomkostning over låneperioden.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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