

# **Ejendomsselskabet Weber ApS**

**Webersgade 1, 5.tv., 2100 København Ø**

**CVR-nr. 34 57 97 76**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2017.

---

**Ivan Graae**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Weber ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. marts 2017

**Direktion**

Ivan Graae

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Weber ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Weber ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. marts 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Weber ApS  
Webersgade 1, 5.tv.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 34 57 97 76

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Ivan Graae

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 1.627.470 mod 1.590.739 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 737.471 mod 740.228 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsafslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Weber ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Weber ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.627.470	1.590.739
Andre eksterne omkostninger	-160.175	-75.167
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-394.486	-397.597
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.072.809</b>	<b>1.117.975</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	55.869	55.611
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.128.678</b>	<b>1.173.586</b>
Andre finansielle indtægter	2.333	132
Finansielle omkostninger	-199.720	-223.212
<b>Resultat før skat</b>	<b>931.291</b>	<b>950.506</b>
1 Skat af årets resultat	-193.820	-210.278
<b>Årets resultat</b>	<b>737.471</b>	<b>740.228</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	800.000	500.000
Overføres til overført resultat	0	240.228
Disponeret fra overført resultat	-62.529	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>737.471</b>	<b>740.228</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.000.000</u></b>	<b><u>22.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	489.139	159.675
	Periodeafgrænsningsposter	<u>18.236</u>	<u>18.487</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>507.375</u>	<u>178.162</u>
	Likvide beholdninger	<u>286.595</u>	<u>781.835</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>793.970</u></b>	<b><u>959.997</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.793.970</u></b>	<b><u>22.959.997</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	100.000	100.000
4 Overført resultat	10.704.796	10.767.325
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.604.796</u></b>	<b><u>11.367.325</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.661.506	2.661.506
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.661.506</u></b>	<b><u>2.661.506</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	7.233.721	7.562.503
Deposita	692.232	754.161
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.925.953</u>	<u>8.316.664</u>
6 Gældsforpligtelser	285.000	280.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.776	25.530
Selskabsskat	117.820	210.278
Anden gæld	150.119	98.694
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>601.715</u>	<u>614.502</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.527.668</u></b>	<b><u>8.931.166</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.793.970</u></b>	<b><u>22.959.997</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	193.820	210.278
	<b><u>193.820</u></b>	<b><u>210.278</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	22.000.000	22.000.000
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>22.000.000</u></b>	<b><u>22.000.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>22.000.000</u></b>	<b><u>22.000.000</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveaet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  Vægtet gennemsnitlig afkastprocent <span style="float: right;">4,25</span></p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	100.000	100.000
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	10.767.325	10.527.097
Årets overførte overskud eller underskud	-62.529	240.228
	<b><u>10.704.796</u></b>	<b><u>10.767.325</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2016	500.000	400.000
Udloddet udbytte	-500.000	-400.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>800.000</u>	<u>500.000</u>
	<b>800.000</b>	<b>500.000</b>

**6. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	285.000	6.100.000	7.518.721	7.842.503
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>692.232</u>	<u>754.161</u>
	<b>285.000</b>	<b>6.100.000</b>	<b>8.210.953</b>	<b>8.596.664</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.518 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 22.000 t.kr.

**8. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Galaxy Enterprises ApS, CVR-nr. 34588171 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.