

Ejendomsselskabet Weber ApS

Webersgade 1, 5. tv.

2100 København Ø

CVR-nr. 34579776

Årsrapport for 2019

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12-08-2020

Ivan Graae
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsselskabet Weber ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for Ejendomsselskabet Weber ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12-08-2020

Direktion

Ivan Graae
Direktør

Ejendomsselskabet Weber ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Weber ApS Webersgade 1, 5. tv. 2100 København Ø
CVR-nr.	34579776
Stiftelsesdato	22-05-2012
Hjemsted	København
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Direktion	Ivan Graae, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. 772.777, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 22.716.520, og en egenkapital på kr. 11.794.762.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Weber ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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 produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		1.026.968	871.610
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		1.026.968	871.610
Finansielle omkostninger		-35.687	-38.283
Resultat før skat		991.281	833.327
Skat af årets resultat		-218.504	-183.326
Årets resultat		772.777	650.001
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	857.217
Overført resultat		272.777	-207.216
Resultatdisponering		772.777	650.001

Ejendomsselskabet Weber ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	22.000.000	22.000.000
Materielle anlægsaktiver		22.000.000	22.000.000
Anlægsaktiver		22.000.000	22.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.876	16.544
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		508.152	673.891
Tilgodehavender		527.028	690.435
Likvide beholdninger		189.492	166.246
Omsætningsaktiver		716.520	856.681
Aktiver		22.716.520	22.856.681

Ejendomsselskabet Weber ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	100.000	100.000
Overført resultat	4	11.194.762	10.921.984
Udbytte for regnskabsåret	5	500.000	857.217
Egenkapital		11.794.762	11.879.201
Hensættelser til udskudt skat		2.661.506	2.661.506
Hensatte forpligtelser		2.661.506	2.661.506
Gæld til kreditinstitutter		7.224.144	7.241.404
Deposita		618.452	679.944
Langfristede gældsforpligtelser	6	7.842.596	7.921.348
Gæld til kreditinstitutter		14.000	13.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.093	18.253
Selskabsskat		218.504	183.326
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		182.059	179.272
Kortfristede gældsforpligtelser		417.656	394.626
Gældsforpligtelser		8.260.252	8.315.974
Passiver		22.716.520	22.856.681
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	22.000.000	22.000.000
Kostpris ultimo	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Saldo ultimo	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	10.921.985	11.129.200
Årets tilgang	272.777	-207.216
Saldo ultimo	<u>11.194.762</u>	<u>10.921.984</u>

5. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	857.217	200.000
Årets tilgang	500.000	857.217
Årets afgang	-857.217	-200.000
Saldo ultimo	<u>500.000</u>	<u>857.217</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	7.238.144	14.000	6.663.000
	<u>7.238.144</u>	<u>14.000</u>	<u>6.663.000</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Galaxy Enterprises ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen. Derudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2019

2018

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.238 t. kr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør 22.000 t. kr.