

## **Ejendomsselskabet Weber ApS**

Webersgade 1, 5. tv  
2100 København Ø

CVR-nr. 34 57 97 76

## **Årsrapport for 2022**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. februar 2023

---

Ivan Graae  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport  | 3           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 4           |
| Ledelsesberetning                               | 5           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 6           |
| Balance 31. december 2022                       | 7           |
| Noter   | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 11          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Weber ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2023

### Direktion

Ivan Graae  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Weber ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Weber ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 23. februar 2023

**RTS**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33215

## Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Ejendomsselskabet Weber ApS<br>Webersgade 1, 5. tv<br>2100 København Ø                  |
|                  | CVR-nr.: 34 57 97 76  |
|                  | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022   |
|                  | Hjemsted: København   |
| <b>Direktion</b> | Ivan Graae, direktør  |
| <b>Revisor</b>   | RTS<br>statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Slotsgade 14A, 1. sal<br>3400 Hillerød |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 393.072, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 11.956.349.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.    | <u>2021</u><br>kr.    |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   |             | <b>643.205</b>        | <b>816.412</b>        |
| Finansielle omkostninger                   |             | -143.314              | -94.035               |
| <b>Resultat før skat</b>                   |             | <b>499.891</b>        | <b>722.377</b>        |
| Skat af årets resultat                     | 1           | -106.819              | -159.434              |
| <b>Årets resultat</b>                      |             | <b><u>393.072</u></b> | <b><u>562.943</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                       |                       |
| Foreslået udbytte                          |             | 600.000               | 500.000               |
| Overført resultat                          |             | -206.928              | 62.943                |
|  |             | <b><u>393.072</u></b> | <b><u>562.943</u></b> |

**Balance 31. december 2022**

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.       | <u>2021</u><br>kr.       |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                          |                          |
| Investeringsjendomme                         | 2           | <u>28.621.562</u>        | <u>26.202.730</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <b><u>28.621.562</u></b> | <b><u>26.202.730</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <b><u>28.621.562</u></b> | <b><u>26.202.730</u></b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 713.473                  | 908.332                  |
| Andre tilgodehavender                        |             | 45.094                   | 0                        |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | <u>5.950</u>             | <u>5.817</u>             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b><u>764.517</u></b>    | <b><u>914.149</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b><u>464.497</u></b>    | <b><u>541.746</u></b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <b><u>1.229.014</u></b>  | <b><u>1.455.895</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <b><u>29.850.576</u></b> | <b><u>27.658.625</u></b> |



**Balance 31. december 2022**

|  | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr.       | <u>2021</u><br>kr.       |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                          |                          |
| Virksomhedskapital                                 |             | 100.000                  | 100.000                  |
| Overført resultat                                  |             | 11.256.349               | 11.463.277               |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                |             | <u>600.000</u>           | <u>500.000</u>           |
| <b>Egenkapital</b>                                 | <b>3</b>    | <b><u>11.956.349</u></b> | <b><u>12.063.277</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | <u>2.661.506</u>         | <u>2.661.506</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b><u>2.661.506</u></b>  | <b><u>2.661.506</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 6.820.214                | 7.219.582                |
| Andre kreditinstitutter                            |             | 7.092.000                | 4.536.000                |
| Forudbetalt leje                                   |             | 355.733                  | 285.143                  |
| Deposita   |             | <u>506.146</u>           | <u>446.081</u>           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>4</b>    | <b><u>14.774.093</u></b> | <b><u>12.486.806</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 200.000                  | 5.000                    |
| Modtagne forudbetalinger                           |             | 360                      | 64.684                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 1.021                    | 65.828                   |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |             | 1.473                    | 0                        |
| Selskabsskat                                       |             | 114.960                  | 167.322                  |
| Anden gæld   |             | <u>140.814</u>           | <u>144.202</u>           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>458.628</u></b>    | <b><u>447.036</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>15.232.721</u></b> | <b><u>12.933.842</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>29.850.576</u></b> | <b><u>27.658.625</u></b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5           |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                          |                          |

## Noter

|  | 2022           | 2021                            |
|--|----------------|---------------------------------|
|  | kr.            | kr.                             |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>                |                |                                 |
| Årets aktuelle skat                            | 110.858        | 160.424                         |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år     | -4.039         | -990                            |
|  | <b>106.819</b> | <b>159.434</b>                  |
| <br>   |                |                                 |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>              |                | Investe-<br>ringsejendom-<br>me |
|  |                | <hr/>                           |
| Kostpris 1. januar 2022                        |                | 14.104.975                      |
| Tilgang i årets løb                            |                | 2.418.832                       |
|  |                | <hr/>                           |
| Kostpris 31. december 2022                     |                | 16.523.807                      |
|  |                | <hr/>                           |
| Opskrivninger 1. januar 2022                   |                | 12.097.755                      |
|  |                | <hr/>                           |
| Opskrivninger 31. december 2022                |                | 12.097.755                      |
|  |                | <hr/>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> |                | <b>28.621.562</b>               |
|  |                | <hr/> <hr/>                     |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investerings ejendomme måles efter erhvervelsen til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 26,2 mio.kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Noter

### 3 Egenkapital

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | Foreslået ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret | I alt             |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 100.000                 | 11.463.277             | 500.000                                       | 12.063.277        |
| Betalt ordinært udbytte              | 0                       | 0                      | -500.000                                      | -500.000          |
| Årets resultat                       | 0                       | -206.928               | 600.000                                       | 393.072           |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>100.000</b>          | <b>11.256.349</b>      | <b>600.000</b>                                | <b>11.956.349</b> |

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2022 | Gæld<br>31. december<br>2022 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.219.582              | 6.820.214                    | 200.000            | 6.020.214              |
| Andre kreditinstitutter        | 4.536.000              | 7.092.000                    | 0                  | 0                      |
| Forudbetalt leje               | 285.143                | 355.733                      | 0                  | 0                      |
| Deposita                       | 446.081                | 506.146                      | 0                  | 0                      |
|                                | <b>12.486.806</b>      | <b>14.774.093</b>            | <b>200.000</b>     | <b>6.020.214</b>       |

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.820, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 28.621.

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, t.kr. 7.092, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 28.621.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Weber ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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.

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

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

Nettoforrentninge beregnes som de samlede huslejeindtægter 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.