

**Weibel 2013 ApS**

**Industrivangen 20**

**2635 Ishøj**

**CVR-nr. 35 40 60 26**

**Årsrapport for 2017**

**(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. marts 2018

---

Michael Roed  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Weibel 2013 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. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 17. marts 2018

### **Direktion**

Michael Weibel Roed

Claus Weibel Roed

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Weibel 2013 ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Weibel 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Taastrup, den 17. marts 2018

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Søren René Jensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne18003

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Weibel 2013 ApS  
Industrivangen 20  
2635 Ishøj

Telefon: 43731055

Telefax: 43540517

CVR-nr.: 35 40 60 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 6. juni 2013

Hjemsted: Ishøj

### Direktion

Michael Weibel Roed  
Claus Weibel Roed

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Erhvervscenter Taastrup  
Hovedvejen 107  
2600 Glostrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 422.818, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.524.117.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Weibel 2013 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter på det udlejede lejemål.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administrationsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

## **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af realkreditlån 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatte.

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 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.

### Gældsforpligtelser

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>479.464</b>	<b>466</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>300</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>479.464</b>	<b>766</b>
Finansielle indtægter	1	3.367	10
Finansielle omkostninger	2	<u>-158.076</u>	<u>-69</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>324.755</b>	<b>707</b>
Skat af årets resultat	3	<u>98.063</u>	<u>-156</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>422.818</u></b>	<b><u>551</u></b>
Overført resultat		<u>422.818</u>	<u>551</u>
		<b><u>422.818</u></b>	<b><u>551</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	5.500.000	5.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.500.000</b>	<b>5.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.500.000</b>	<b>5.500</b>
Periodeafgrænsningsposter		16.823	16
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.823</b>	<b>16</b>
Værdipapirer		616.464	356
<b>Værdipapirer</b>		<b>616.464</b>	<b>356</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.211</b>	<b>88</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>651.498</b>	<b>460</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.151.498</b>	<b>5.960</b>

## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overkurs ved emission		1.385.993	1.386
Overført resultat		2.058.124	1.635
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>3.524.117</u></b>	<b><u>3.101</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		789.879	910
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>789.879</u></b>	<b><u>910</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.321.069	1.503
Deposita		140.244	140
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>1.461.313</u></b>	<b><u>1.643</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	182.106	182
Gæld til tilknyttede virksomheder		87.580	67
Gæld til associerede virksomheder		19.742	20
Anden gæld		86.761	37
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>376.189</u></b>	<b><u>306</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.837.502</u></b>	<b><u>1.949</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.151.498</u></b>	<b><u>5.960</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	3.367	8
Kursreguleringer	0	2
	<u>3.367</u>	<u>10</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	158.076	69
	<u>158.076</u>	<u>69</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	21.736	39
Årets udskudte skat	-119.799	117
	<u>-98.063</u>	<u>156</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	5.601.005
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>5.601.005</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-101.005
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-101.005</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>5.500.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsresultat udgør ca. kr. 440.000.

Forrentningskravet udgør 8%.

Beregnet dagsværdi udgør ca. kr. 5.500.000.



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	1.385.993	1.635.306	3.101.299
Årets resultat	0	0	422.818	422.818
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>1.385.993</b>	<b>2.058.124</b>	<b>3.524.117</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.685.278	1.503.175	182.106	592.811
Deposita	140.244	140.244	0	0
	<b>1.825.522</b>	<b>1.643.419</b>	<b>182.106</b>	<b>592.811</b>

### 7 Eventualposter m.v.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst et pantebrev på kr. 2.921.000 i ejendommen matr. nr. 19 fa, Ishøj By. Bogført værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 5.500.000.

Til sikkerhed for bankgæld i Bentzen Autokaross A/S er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 700.000 i ejendommen matr. nr. 19 fa, Ishøj By.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## **Noter til årsrapporten**

### **9 Nærtstående parter og ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

W. Roed Holding ApS, Industrivangen 20, 2635 Ishøj (CVR nr.: 28 51 50 57)

MWR Holding ApS, Industrivangen 20, 2635 Ishøj (CVR nr.: 28 51 45 06)