

**Weibel 2013 ApS**

**Industrivangen 20**

**2635 Ishøj**

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

**Årsrapport for 2016**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. maj 2017

---

Michael Roed  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Weibel 2013 ApS Industrivangen 20 2635 Ishøj
	Telefon: 43731055 Telefax: 43540517
	CVR-nr.: 35 40 60 26 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 6. juni 2013 Hjemsted: Ishøj
<b>Direktion</b>	Michael Weibel Roed Claus Weibel Roed
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Jan Hansen Godkendt revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup
<b>Pengeinstitut</b>	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 2016 udviser et overskud på kr. 550.926, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.101.299.

### **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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 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.

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 27. april 2017

### **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 2016. 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 Etiske 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 27. april 2017

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
Godkendt revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Søren René Jensen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Weibel 2013 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme skal efter implementeringen af årsregnskabsloven af 2016 ikke længere måles til dagsværdi, men til amortiseret kostpris.

Selskabet gør i den forbindelse brug af overgangsbestemmelsen der tillader at seneste dagsværdi pr. 31. december 2015 før implementering af ændringsloven anvendes som ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Der er i overensstemmelse med overgangsbestemmelsen ikke foretaget tilpasning af sammenlignings-tal.

Ændringen har forøget egenkapitalen ultimo med kr. 3.226

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 drifts samt administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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

Investeringsjendomme 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.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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.

## 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>465.732</b>	<b>444</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>300.000</u>	<u>200</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>765.732</b>	<b>644</b>
Finansielle indtægter	1	10.383	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-69.211</u>	<u>-54</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>706.904</b>	<b>590</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-155.978</u>	<u>-132</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>550.926</u></b>	<b><u>458</u></b>
Overført resultat		<u>550.926</u>	<u>458</u>
		<b><u>550.926</u></b>	<b><u>458</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	5.500.000	5.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.500.000</b>	<b>5.200</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.500.000</b>	<b>5.200</b>
Periodeafgrænsningsposter		16.452	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.452</b>	<b>0</b>
Værdipapirer		356.086	189
<b>Værdipapirer</b>		<b>356.086</b>	<b>189</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>88.218</b>	<b>59</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>460.756</b>	<b>248</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.960.756</b>	<b>5.448</b>

## Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overkurs ved emission		1.385.993	1.386
Overført resultat		1.635.306	1.084
<b>Egenkapital</b>	5	<b>3.101.299</b>	<b>2.550</b>
Hensættelse til udskudt skat		909.678	792
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>909.678</b>	<b>792</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.503.750	1.687
Deposita		140.244	140
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.643.994</b>	<b>1.827</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	181.528	180
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.585	30
Gæld til associerede virksomheder		19.742	26
Anden gæld		37.930	43
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>305.785</b>	<b>279</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.949.779</b>	<b>2.106</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.960.756</b>	<b>5.448</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	8.140	0
Kursreguleringer	2.243	0
	<u>10.383</u>	<u>0</u>
	<u><b>10.383</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	69.211	53
Kursreguleringer omkostninger	0	1
	<u>69.211</u>	<u>54</u>
	<u><b>69.211</b></u>	<u><b>54</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	38.742	30
Årets udskudte skat	117.236	102
	<u>155.978</u>	<u>132</u>
	<u><b>155.978</b></u>	<u><b>132</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	5.601.005
Kostpris 31. december 2016	5.601.005
Værdireguleringer 1. januar 2016	-401.005
Årets værdireguleringer	300.000
Værdireguleringer 31. december 2016	-101.005
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</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.

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	1.385.993	1.084.380	2.550.373
Årets resultat	0	0	550.926	550.926
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u><u>80.000</u></u></b>	<b><u><u>1.385.993</u></u></b>	<b><u><u>1.635.306</u></u></b>	<b><u><u>3.101.299</u></u></b>

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



## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.867.122	1.685.278	181.528	775.089
Deposita	140.244	140.244	0	0
	<b>2.007.366</b>	<b>1.825.522</b>	<b>181.528</b>	<b>775.089</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 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 2016 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.

### 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)

## Søren René Jensen

Som Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur  
RID: 1109340939316  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2017 kl.: 20:17:19



## Michael Weibel Roed

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-766244381800  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2017 kl.: 07:40:32



## Michael Weibel Roed

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-766244381800  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2017 kl.: 07:40:32



## Claus Weibel Roed

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-844491482256  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2017 kl.: 18:10:27



Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 897ac3c5qmjY4941697

Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forsejlet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid læftes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)