

**Weibel 2013 ApS**

**Industrivangen 20**

**2635 Ishøj**

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

**Årsrapport for 2019**

**(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. juli 2020

---

Michael Roed  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 5           |
| Ledelsesberetning                                       | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019         | 11          |
| Balance pr. 31. december 2019                           | 12          |
| Noter til årsrapporten                                  | 14          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 10. juli 2020

### **Direktion**

Michael Weibel Roed

Claus Weibel Roed

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i Weibel 2013 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Weibel 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vort 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 10. juli 2020

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 2019

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.

### **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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 184.461, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.018.806.

### **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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 velinformede 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 2019 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 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 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 2019

|                          | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.    | <u>2018</u><br>t.kr. |
|--------------------------|-------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> |             | <b>176.455</b>        | <b>433</b>           |
| Finansielle indtægter    | 1           | 83.141                | 4                    |
| Finansielle omkostninger | 2           | <u>-25.945</u>        | <u>-32</u>           |
| <b>Resultat før skat</b> |             | <b>233.651</b>        | <b>405</b>           |
| Skat af årets resultat   | 3           | <u>-49.190</u>        | <u>-95</u>           |
| <b>Årets resultat</b>    |             | <b><u>184.461</u></b> | <b><u>310</u></b>    |
| <br>                     |             |                       |                      |
| Overført resultat        |             | <u>184.461</u>        | <u>310</u>           |
|                          |             | <b><u>184.461</u></b> | <b><u>310</u></b>    |

## Balance pr. 31. december 2019

|  | <u>Note</u> | <u>2019</u><br>kr.             | <u>2018</u><br>t.kr.       |
|--|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                                |                            |
| Investeringsejendomme                        | 4           | 5.500.000                      | 5.500                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <u><b>5.500.000</b></u>        | <u><b>5.500</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u><b>5.500.000</b></u>        | <u><b>5.500</b></u>        |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder |             | 16.875                         | 17                         |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 18.110                         | 17                         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u><b>34.985</b></u>           | <u><b>34</b></u>           |
| Værdipapirer                                 |             | 0                              | 612                        |
| <b>Værdipapirer</b>                          |             | <u><b>0</b></u>                | <u><b>612</b></u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u><b>578.373</b></u>          | <u><b>133</b></u>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u><b>613.358</b></u>          | <u><b>779</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u><u><b>6.113.358</b></u></u> | <u><u><b>6.279</b></u></u> |

## Balance pr. 31. december 2019

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 80.000           | 80            |
| Overkurs ved emission                              |      | 1.385.993        | 1.386         |
| Overført resultat                                  |      | 2.552.813        | 2.368         |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 5    | <b>4.018.806</b> | <b>3.834</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 882.710          | 837           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>882.710</b>   | <b>837</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 0                | 1.138         |
| Deposita   |      | 0                | 140           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 6    | <b>0</b>         | <b>1.278</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6    | 1.137.647        | 182           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 49.685           | 47            |
| Anden gæld   |      | 24.510           | 101           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>1.211.842</b> | <b>330</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>1.211.842</b> | <b>1.608</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>6.113.358</b> | <b>6.279</b>  |
| Eventualforpligtelser                              | 7    |                  |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 8    |                  |               |

## Noter til årsrapporten

|                                   | 2019<br>kr.   | 2018<br>t.kr. |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>    |               |               |
| Andre finansielle indtægter       | 83.141        | 4             |
|                                   | <b>83.141</b> | <b>4</b>      |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b> |               |               |
| Andre finansielle omkostninger    | 25.945        | 32            |
|                                   | <b>25.945</b> | <b>32</b>     |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>   |               |               |
| Årets aktuelle skat               | 3.476         | 48            |
| Årets udskudte skat               | 45.714        | 47            |
|                                   | <b>49.190</b> | <b>95</b>     |

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | Investerings-<br>ejendomme     |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2019                        | 5.601.005                      |
| Tilgang i årets løb                            | 0                              |
| Afgang i årets løb                             | 0                              |
| Kostpris 31. december 2019                     | <u>5.601.005</u>               |
| Værdireguleringer 1. januar 2019               | -101.005                       |
| Årets værdireguleringer                        | 0                              |
| Værdireguleringer 31. december 2019            | <u>-101.005</u>                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b> | <b><u><u>5.500.000</u></u></b> |

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommens normale driftsresultat udgør ca. kr. 413.000.

Forrentningskravet udgør 7,5%.

Beregnet dagsværdi udgør ca. kr. 5.500.000.



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital | Overkurs ved<br>emission | Overført<br>resultat | I alt            |
|--|-------------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019               | 80.000                  | 1.385.993                | 2.368.352            | 3.834.345        |
| Årets resultat                           | 0                       | 0                        | 184.461              | 184.461          |
| <b>Egenkapital 31. december<br/>2019</b> | <b>80.000</b>           | <b>1.385.993</b>         | <b>2.552.813</b>     | <b>4.018.806</b> |

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

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2019 | Gæld<br>31. december<br>2019 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.320                  | 1.137.647                    | 1.137.647          | 0                      |
| Deposita                       | 140                    | 0                            | 0                  | 0                      |
|                                | <b>1.460</b>           | <b>1.137.647</b>             | <b>1.137.647</b>   | <b>0</b>               |

### 7 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 2019 udgør kr. 5.500.000.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Weibel Roed

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-766244381800  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2020 kl.: 11:09:08  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Claus Weibel Roed

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-844491482256  
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2020 kl.: 07:52:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren René Jensen

---

Som registreret revisor  
RID: 1109340939316  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2020 kl.: 13:01:18  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Michael Weibel Roed

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-766244381800  
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2020 kl.: 15:25:55  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).