



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

AKTIESELSKABET WEICA

C/O BILLUNDS BOGHANDEL, GOTHERSGADE 24, 7000 FREDERICIA

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. december 2019

Jørgen Carl Weimar-Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Aktieselskabet Weica c/o Billunds Boghandel Gothersgade 24 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 35 49 66 10 Stiftet: 21. november 1938 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	Jesper Bendix Sørensen Jørgen Carl Weimar-Rasmussen Klavs Bruun Kristensen
Direktion	Jesper Bendix Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Aktieselskabet Weica.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 3. december 2019

Direktion:

Jesper Bendix Sørensen

Bestyrelse:

Jesper Bendix Sørensen

Jørgen Carl Weimar-Rasmussen

Klavs Bruun Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Weica

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktieselskabet Weica for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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

Middelfart, den 3. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		890.236	951.913
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-789.700	81.700
DRIFTSRESULTAT		100.536	1.033.613
Andre finansielle indtægter.....		148.587	43.225
Andre finansielle omkostninger.....		-64.201	-80.296
RESULTAT FØR SKAT		184.922	996.542
Skat af årets resultat.....	1	-36.372	-214.861
ÅRETS RESULTAT		148.550	781.681
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	200.000
Overført resultat.....		148.550	581.681
I ALT		148.550	781.681

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		13.392.000	14.181.700
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		1.110.033	53.192
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.502.033	14.234.892
ANLÆGSAKTIVER.....		14.502.033	14.234.892
Andre tilgodehavender.....		45.101	0
Tilgodehavender.....		45.101	0
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		270.804	90.483
Værdipapirer.....		270.804	90.483
Likvide beholdninger.....		382.384	634.067
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		698.289	724.550
AKTIVER.....		15.200.322	14.959.442
PASSIVER			
Selskabskapital.....		675.000	675.000
Overført resultat.....		3.307.833	3.159.283
Forslag til udbytte.....		0	200.000
EGENKAPITAL.....	3	3.982.833	4.034.283
Hensættelse til udskudt skat.....		1.714.873	1.889.503
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.714.873	1.889.503
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.137.856	8.357.627
Selskabsskat.....		165.002	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.302.858	8.357.627
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	224.000	222.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	22.651
Gæld, associerede virksomheder.....		300.000	0
Selskabsskat.....		0	148.312
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		500.000	0
Anden gæld.....		163.758	285.066
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.199.758	678.029
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.502.616	9.035.656
PASSIVER.....		15.200.322	14.959.442
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	211.002	197.758	
Regulering af udskudt skat.....	-174.630	17.103	
	36.372	214.861	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.	2
Kostpris 1. juli 2018.....	4.716.402	53.192	
Tilgang.....	0	1.056.841	
Kostpris 30. juni 2019.....	4.716.402	1.110.033	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....	9.465.298	0	
Årets værdireguleringer.....	-789.700	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....	8.675.598	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....	13.392.000	1.110.033	

Selskabets investeringsejendomme indeholder både beboelses- og erhvervslejemål.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Ved beregningen er der anvendt et afkast på 5,8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i området.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. juli 2018.....	675.000	3.159.283	200.000	4.034.283	
Betalt udbytte.....			-200.000	-200.000	
Forslag til resultatdisponering.....		148.550		148.550	
Egenkapital 30. juni 2019.....	675.000	3.307.833	0	3.982.833	

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						4
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.361.856	224.000	7.222.000	8.579.627	222.000	
Selskabsskat.....	165.002	0	0	0	0	
	8.526.858	224.000	7.222.000	8.579.627	222.000	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt tkr. 8.362, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør i alt tkr. 13.392.						
 Medarbejderforhold						 6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2017/18: 0)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aktieselskabet Weica for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.