



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 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. november 2021

Jørgen Carl Weimar-Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	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 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Jesper Bendix Sørensen Jørgen Carl Weimar-Rasmussen Klavs Bruun Kristensen
Direktion	Jesper Bendix Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 30. november 2021

Direktion:

Jesper Bendix Sørensen

Bestyrelse:

Jesper Bendix Sørensen

Jørgen Carl Weimar-Rasmussen

Klavs Bruun Kristensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Aktieselskabet Weica

Vi har opstillet årsregnskabet for Aktieselskabet Weica for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Middelfart, den 30. november 2021

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		772.846	358.927
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.282.715	-166.080
DRIFTSRESULTAT		7.055.561	192.847
Andre finansielle indtægter.....		5.859	0
Andre finansielle omkostninger.....		-182.668	-125.549
RESULTAT FØR SKAT		6.878.752	67.298
Skat af årets resultat.....	1	-1.510.274	-13.836
ÅRETS RESULTAT		5.368.478	53.462
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		5.368.478	53.462
I ALT		5.368.478	53.462

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		35.000.000	13.392.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	2.975.752
Materielle anlægsaktiver.....	2	35.000.000	16.367.752
ANLÆGSAKTIVER.....		35.000.000	16.367.752
Andre tilgodehavender.....		61.917	199.034
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	1.392
Tilgodehavender.....		61.917	200.426
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	3	214.311	208.452
Værdipapirer.....		214.311	208.452
Likvide beholdninger.....		618.711	372.300
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		894.939	781.178
AKTIVER.....		35.894.939	17.148.930
PASSIVER			
Selskabskapital.....		675.000	675.000
Overført resultat.....		8.729.773	3.361.295
EGENKAPITAL.....		9.404.773	4.036.295
Hensættelse til udskudt skat.....		3.066.151	1.681.101
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.066.151	1.681.101
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.316.241	8.143.934
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	18.316.241	8.143.934
Prioritetsgæld.....		426.117	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.500	8.500
Gæld, associerede virksomheder.....		0	300.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.946.995	2.629.258
Selskabsskat.....	5	24.832	124.595
Anden gæld.....		701.330	225.247
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.107.774	3.287.600
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.424.015	11.431.534
PASSIVER.....		35.894.939	17.148.930
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	675.000	3.361.295	4.036.295
Forslag til resultatdisponering.....		5.368.478	5.368.478
Egenkapital 30. juni 2021.....	675.000	8.729.773	9.404.773

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	125.224	47.608	
Regulering af udskudt skat	1.385.050	-33.772	
	1.510.274	13.836	
 Materielle anlægsaktiver			2
	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. juli 2020.....	4.882.482	2.975.751	
Tilgang.....	15.325.285	12.339.477	
Afgang.....	0	-15.315.228	
Kostpris 30. juni 2021.....	20.207.767	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....	8.509.518	0	
Årets værdireguleringer.....	6.282.715	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....	14.792.233	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	35.000.000	0	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejen- domme
Dagsværdi 30. juni 2021.....	35.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	6.282.715
Selskabets investeringsejendomme indeholder både beboelses- og erhvervslejemål.	

Da begge typer af ejendomme findes på samme matrikel og dermed ikke kan adskilles, vælges der, at udarbejde et vægtet gennemsnit for den samlede investering.

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

Det årlig driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1.678 tkr, hvilket bygger på en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav før skat på 4,5 % for den nyopførte ejendom og 5,5% på den ældre ejendom og iøvrigt fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5 - 5,5 %, svarer således til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Fredericia.

NOTER

					Note
Andre værdipapirer og kapitalandele					3
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Aktier	
Dagsværdi 30. juni 2021.....				214.311	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				5.859	
 Langfristede gældsforpligtelser					4
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.742.358	426.117	16.924.384	8.143.934	
	18.742.358	426.117	16.924.384	8.143.934	
Langfristet gældsforpligtelser er fratrukket kurstab og låneomkostninger til en samlet værdi på tkr. 317, som amortiseres over lånets løbetid.					
Inklusiv kurstab og låneomkostninger, er den langfristet gæld pr. 30.06.21 tkr. 19.059					
			2021 kr.	2020 kr.	
Selskabsskat					5
Selskabsskat.....			24.832	124.595	
			24.832	124.595	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt tkr. 19.059, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør i alt tkr. 35.000.					
 Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aktieselskabet Weica for 2020/21 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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.