



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 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. november 2020

---

Jørgen Carl Weimar-Rasmussen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2019 - 30. juni 2020
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Bendix Sørensen Jørgen Carl Weimar-Rasmussen Klavs Bruun Kristensen
<b>Direktion</b>	Jesper Bendix Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 11. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 11. november 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>358.927</b>	<b>890.236</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-166.080	-789.700
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>192.847</b>	<b>100.536</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	148.587
Andre finansielle omkostninger.....		-125.549	-64.201
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>67.298</b>	<b>184.922</b>
Skat af årets resultat.....	1	-13.836	-36.372
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>53.462</b>	<b>148.550</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		53.462	148.550
<b>I ALT</b> .....		<b>53.462</b>	<b>148.550</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		13.392.000	13.392.000
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		2.975.752	1.110.033
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>16.367.752</b>	<b>14.502.033</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.367.752</b>	<b>14.502.033</b>
Andre tilgodehavender.....		199.034	45.101
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.392	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>200.426</b>	<b>45.101</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		208.452	270.804
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>208.452</b>	<b>270.804</b>
Likvide beholdninger.....		372.300	382.384
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>781.178</b>	<b>698.289</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.148.930</b>	<b>15.200.322</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		675.000	675.000
Overført resultat.....		3.361.295	3.307.833
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.036.295</b>	<b>3.982.833</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.681.101	1.714.873
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.681.101</b>	<b>1.714.873</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.925.934	8.137.856
Selskabsskat.....		0	165.002
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>7.925.934</b>	<b>8.302.858</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	218.000	224.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.500	12.000
Gæld, associerede virksomheder.....		300.000	300.000
Selskabsskat.....		124.595	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.629.258	500.000
Anden gæld.....		225.247	163.758
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.505.600</b>	<b>1.199.758</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.431.534</b>	<b>9.502.616</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.148.930</b>	<b>15.200.322</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	47.608	211.002	
Regulering af udskudt skat.....	-33.772	-174.630	
	<b>13.836</b>	<b>36.372</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Mat.anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.	2
Kostpris 1. juli 2019.....	4.716.402	1.110.033	
Tilgang.....	166.080	1.865.719	
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>	<b>4.882.482</b>	<b>2.975.752</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....	8.675.598	0	
Årets værdireguleringer.....	-166.080	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....</b>	<b>8.509.518</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>	<b>13.392.000</b>	<b>2.975.752</b>	

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	I alt	3
Egenkapital 1. juli 2019.....	675.000	3.307.833	3.982.833	
Forslag til resultatdisponering.....		53.462	53.462	
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>	<b>675.000</b>	<b>3.361.295</b>	<b>4.036.295</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til realkreditinstitutter...	8.143.934	218.000	7.050.000	8.361.856	224.000	
Selskabsskat.....	0	0	0	165.002	0	
	<b>8.143.934</b>	<b>218.000</b>	<b>7.050.000</b>	<b>8.526.858</b>	<b>224.000</b>	

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt tkr. 8.144, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør i alt tkr. 16.368.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)	

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aktieselskabet Weica for 2019/20 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 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 salgsomkostninger 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 nettosalgpris 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.