

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



## Erhvervsstyrelsen

### Wehner Ejendomme ApS

Koldbyvej 24, 2610 Rødovre

CVR-nr. 36 95 44 34

#### Årsrapport for 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7/5 2018,



Fritz Wehner  
Dirigent

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i, og udlejning af, ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2017.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Wehner Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135, og det er besluttet at fravælge revision af selskabets årsrapport.

Rødovre, den 2. februar 2018

**Direktion**



Fritz Wehner

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i Wehner Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Wehner Ejendomme ApS for 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

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

Rødovre, den 2. februar 2018

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Allan Seiersen

statsaut. revisor

mnc28744

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendommen er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4% og 8%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2017

Note		2017	2016
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	293.550	382.379
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		293.550	382.379
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	293.550	382.379
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	293.550	382.379
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter	<u>-179.322</u>	<u>-168.630</u>
	<b>Resultat før skat</b>	114.228	213.749
2	Beregnete skatter	<u>-25.256</u>	<u>-47.388</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>88.972</u>	<u>166.361</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	88.972	166.361
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>88.972</u>	<u>166.361</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>6.150.550</u>	<u>6.150.550</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.150.550</u>	<u>6.150.550</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.150.550</u>	<u>6.150.550</u>
	Periodeafgrænsningsposter	<u>20.614</u>	<u>21.480</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>20.614</u>	<u>21.480</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>885.919</u>	<u>619.427</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>906.533</u>	<u>640.907</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>7.057.083</u></u>	<u><u>6.791.457</u></u>



Balance pr. 31/12 2017

Note		31/12 2017	31/12 2016
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	798.152	709.180
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>848.152</u>	<u>759.180</u>
2	Udskudt skat	<u>18.243</u>	<u>18.243</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>18.243</u>	<u>18.243</u>
	Realkreditinstitutter	393.453	502.560
	Finanslån	4.309.281	4.443.114
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	<u>70.134</u>	<u>70.134</u>
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.772.868</u>	<u>5.015.808</u>
	Kortfristet andel af langfristet gæld	243.833	243.833
	Anden gæld	<u>1.173.987</u>	<u>754.393</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.417.820</u>	<u>998.226</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.190.688</u>	<u>6.014.034</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>7.057.083</u>	<u>6.791.457</u>
6	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2017	2016		
	kr.	kr.		
<b>1 Personaleudgifter</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>2 Beregnede skatter</b>				
Beregnet selskabsskat	25.256	47.388		
Udskudt skat, regulering	<u>0</u>	<u>0</u>		
	<u>25.256</u>	<u>47.388</u>		
Den samlede udskudte skat andrager	<u>18.243</u>	<u>18.243</u>		
<b>3 Anlægsaktiver</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>		
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017		6.067.626		
Tilgang i året		0		
Afgang i året		<u>0</u>		
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>		<u>6.067.626</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2017		82.924		
Opskrivninger i året		0		
Nedskrivninger i året		<u>0</u>		
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>		<u>82.924</u>		
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>		<u>6.150.550</u>		
Offentlig ejendomsværdi andrager pr. 1/10 2017, kr. 8.680.000. Det gennemsnitlige afkastkrav er opgjort til 4,75%.				
<b>4 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1/1 2017	50.000	709.180	0	759.180
Årets resultat	<u>0</u>	<u>88.972</u>	<u>0</u>	<u>88.972</u>
Egenkapital pr. 31/12 2017	<u>50.000</u>	<u>798.152</u>	<u>0</u>	<u>848.152</u>

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

I alt kr. 3.000.000 af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder senere end 5 år.

Afdrag på den langfristede gæld indenfor 1 år er opført under kortfristede gældsforpligtelser.

**6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Der er udstedt pantebreve på kr. 1.000.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for kreditforeningslån.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

