



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for 2019

Wehner Ejendomme ApS

Koldbyvej 24, 2610 Rødovre

CVR-nr. 36 95 44 34

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2020

Fritz Wehner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Wehner Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 27. maj 2020

Direktion

Fritz Wehner
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Wehner Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Wehner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 27. maj 2020

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44139

Selskabsoplysninger

Selskabet

Wehner Ejendomme ApS
Koldbyvej 24
2610 Rødovre

CVR-nr.: 36 95 44 34

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Rødovre

Direktion

Fritz Wehner, direktør

Revisor

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Valhøjs Alle 158
2610 Rødovre

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i, og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 370.559, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.382.332.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløbet er COVID-19 udbrudt, hvilket har medført at en del aktiviteter i samfundet er lukket ned. Der er tale om en ikke-regulerende begivenhed. Selskabet rammes via de nedlukningstiltag som har været gældende i marts, april og maj 2020, men det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere de kort- eller langsigtede effekter af COVID-19, idet det fortsat er usikkert hvor længe disse tiltag opretholdes. Vi henviser desuden til beskrivelsen heraf i noten - efterfølgende begivenheder.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Wehner Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4% og 8% afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omregnes til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 gældsmetode 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.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		475.521	371.715
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>80.633</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		556.154	371.715
Finansielle omkostninger		<u>-80.384</u>	<u>-161.917</u>
Resultat før skat		475.770	209.798
Skat af årets resultat	1	<u>-105.211</u>	<u>-46.178</u>
Årets resultat		<u>370.559</u>	<u>163.620</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>370.559</u>	<u>163.620</u>
		<u>370.559</u>	<u>163.620</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>9.537.043</u>	<u>6.861.410</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.537.043</u>	<u>6.861.410</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.537.043</u>	<u>6.861.410</u>
Andre tilgodehavender		<u>485</u>	<u>37.665</u>
Tilgodehavender		<u>485</u>	<u>37.665</u>
Likvide beholdninger		<u>1.730.749</u>	<u>1.197.418</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.731.234</u>	<u>1.235.083</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.268.277</u></u>	<u><u>8.096.493</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>1.332.332</u>	<u>961.772</u>
Egenkapital	2	<u>1.382.332</u>	<u>1.011.772</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>35.983</u>	<u>18.243</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>35.983</u>	<u>18.243</u>
Gæld til realkreditinstitutter		66.590	116.790
Anden gæld		3.352.120	700.000
Selskabsdeltagere og ledelse		4.041.614	4.175.447
Deposita		<u>32.609</u>	<u>32.609</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>7.492.933</u>	<u>5.024.846</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	183.833	183.833
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.085.725	1.807.221
Selskabsskat		67.471	24.178
Anden gæld		<u>20.000</u>	<u>26.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.357.029</u>	<u>2.041.632</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.849.962</u>	<u>7.066.478</u>
Passiver i alt		<u>11.268.277</u>	<u>8.096.493</u>
Efterfølgende begivenheder	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	87.471	46.178
Årets udskudte skat	<u>17.740</u>	<u>0</u>
	<u>105.211</u>	<u>46.178</u>

2 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	961.773	1.011.773
Årets resultat	<u>0</u>	<u>370.559</u>	<u>370.559</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>1.332.332</u>	<u>1.382.332</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar 2019	31. december 2019	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	116.790	66.590	50.000	0
Selskabsdeltagere og ledelse	4.175.447	4.041.614	133.833	0
Anden gæld	700.000	3.352.120	0	0
Deposita	<u>32.609</u>	<u>32.609</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>5.024.846</u>	<u>7.492.933</u>	<u>183.833</u>	<u>0</u>

4 Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløbet er COVID-19 udbrudt, hvilket har medført at en del aktiviteter i samfundeter lukket ned. Der er tale om en ikke-regulerende begivenhed. Selskabet rammes via de nedlukningstiltag som har været gældende i marts, april og maj 2020, men det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere de kort- eller langsigtede effekter af COVID-19, idet det fortsat er usikkert hvor længe disse tiltag opretholdes. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirkeselskabets finansielle stilling.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 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.