

## Weber.xxx ApS

Godsbanegade 27

1722 København V

CVR-nr. 37 19 83 90

## Årsrapport for 2022

1. januar - 31. december 2022

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.  
København, den 7/7 2023



---

Michael Weber-Nissen  
Dirigent

## Indhold

### Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger.....	3
-----------------------------	---

### Påtegninger

Ledespåtegning.....	4
---------------------	---

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning.....	5
------------------------	---

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis.....	6
-------------------------------	---

Resultatopgørelse.....	10
------------------------	----

Balance.....	11
--------------	----

Egenkapitalopgørelse.....	13
---------------------------	----

Noter.....	14
------------	----

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Weber.xxx ApS  
Godsbanegade 27  
1722 København V

Binavne:  
3M Ejendomme ApS

CVR-nr. 37 19 83 90  
Hjemsted København  
Stiftelsesdato 1. november 2015  
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Telefon 25 11 11 11  
Hjemmeside [www.weber.xxx](http://www.weber.xxx)  
E-mail [michael@weber.xxx](mailto:michael@weber.xxx)

### Direktion

Michael Weber-Nissen

### Bank

Nordea Bank  
Erhvervsafdeling  
Vesterbrogade 8  
1620 København V

### Advokat

Hupfeld & Hove  
Advokataktieselskab  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Weber.xxx 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Der er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juli 2023

### Direktion



Michael Weber-Nissen  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i fast ejendom, værdipapirer og kapitalandele samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et resultat på kr. -60.204, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 60.634.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Ledelsen har i året af forsigtighedsgrunde nedskrevet værdien af kapitalandele, der forventes afhændet i 2023. Nedskrivningen har haft stor påvirkning på årets resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et forbedret resultat for 2023.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Weber.xxx ApS for 2022 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 tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, herunder omkostninger til distribution, reklame samt lokaleomkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skatteomkostninger

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til kr. 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker, sparekasser og andre finansielle institutioner samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

##### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for nettoopskrivninger vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-8.069</b>	<b>-2.523</b>
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver.....	1	0	38.150
<b>Resultat af primær drift</b> .....		<b>-8.069</b>	<b>35.627</b>
Resultat af kapitalinteresser.....	4	-41.566	-10.243
Finansielle omkostninger.....		-13.012	-4.264
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>-62.647</b>	<b>21.120</b>
Skat af årets resultat.....	2	2.443	-2.443
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-60.204</b>	<b>18.677</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode.....		-41.566	5.712
Overført resultat.....		-18.638	12.965
		<b>-60.204</b>	<b>18.677</b>

**Balance**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme.....	3	480.000	480.000
		<b>480.000</b>	<b>480.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalinteresser.....	4	24.000	65.566
		<b>24.000</b>	<b>65.566</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>504.000</b>	<b>545.566</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.700	0
Andre tilgodehavender.....		0	61
Periodeafgrænsningsposter.....		4.307	4.016
		<b>8.007</b>	<b>4.077</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>113</b>	<b>7.956</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b>8.120</b>	<b>12.033</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b>512.120</b>	<b>557.599</b>

**Balance**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode.....		23.900	65.466
Overført resultat.....		-3.266	15.372
		<b>60.634</b>	<b>120.838</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat.....		0	2.443
		<b>0</b>	<b>2.443</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5	451.237	427.889
		<b>451.237</b>	<b>427.889</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		249	6.429
		<b>249</b>	<b>6.429</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>451.486</b>	<b>434.318</b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b>512.120</b>	<b>557.599</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Personaleforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskrivn. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2022</b> .....	40.000	65.466	15.372	<b>120.838</b>
Forslag til disponering af årets resultat.....	0	-41.566	-18.638	<b>-60.204</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b> .....	<b>40.000</b>	<b>23.900</b>	<b>-3.266</b>	<b>60.634</b>

Virksomhedskapitalen består af 40 anparter á nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har ændret sig således de seneste 5 år:

År	Virksomheds- kapital
2018	100
2019	40.000
2020	40.000
2021	40.000
2022	40.000

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	DKK	DKK
<b>1. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	38.150
	<u>0</u>	<u>38.150</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat.....	-2.443	2.443
	<u>-2.443</u>	<u>2.443</u>

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	DKK	DKK
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2022.....	441.850	0
Årets tilgang.....	0	441.850
Årets afgang.....	0	0
	<u>441.850</u>	<u>441.850</u>
Kostpris pr. 31. december 2022.....	441.850	441.850
Værdireguleringer pr. 1. januar 2022.....	38.150	0
Årets værdireguleringer.....	0	38.150
	<u>38.150</u>	<u>38.150</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2022.....	38.150	38.150
	<u>38.150</u>	<u>38.150</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022.....</b>	<b><u>480.000</u></b>	<b><u>480.000</u></b>

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte værdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for den enkelte ejendom. Selskabet anvender et afkast på 11,4% for selskabets boligejendomme. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### Følsomhedsanalyse

Årets værdiberegning af selskabets boligejendomme er baseret på et estimeret afkastkrav på 11,4%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 1,0% vil påvirke værdien af ejendommene med hhv. t.kr. -39 og t.kr. +46.

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	DKK	DKK
<b>4. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2022.....	100	100
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2022.....	<u>100</u>	<u>100</u>
Opskrivninger pr. 1. januar 2022.....	65.466	75.708
Årets resultat.....	<u>-41.566</u>	<u>-10.242</u>
Opskrivninger pr. 31. december 2022.....	<u>23.900</u>	<u>65.466</u>
<b>Bogført værdi pr. 31. december 2022.....</b>	<b><u>24.000</u></b>	<b><u>65.566</u></b>

### Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel
LM Invest 2 ApS	Næstved	50,00%

## 5. Langfristet gæld

	Forfald indenfor 1 år	Forfald i perioden 2 - 5 år	Forfald efter 5 år	I alt
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse.....	0	451.237	0	451.237
	<b>0</b>	<b>451.237</b>	<b>0</b>	<b>451.237</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. 31. december 2022.

Selskabets ejendom har tinglyst et afgiftspantebrev men er i øvrigt ubehæftet.

## 8. Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.