

Weber.xxx ApS

Godsbanegade 27

1722 København V

CVR-nr. 37 19 83 90

Årsrapport for 2021

1. januar - 31. december 2021

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling.
København, den 5/2 2022



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
E-mail michael@weber.xxx

Direktion

Michael Weber-Nissen

Bank

Nordea Bank
Erhvervsafdeling
Lyngby Hovedgade 96
2800 Kgs. Lyngby

Advokat

Hupfeld & Hove
Advokataktieselskab
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 5. februar 2022

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 2021 udviser et resultat på kr. 18.677, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 120.838.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i året erhvervet en boligejendom, som på statusdagen er under renovering. Ledelsen anslår at renoveringen er 80% gennemført på statusdagen og at ejendommen vil blive udlejet pr. 1 marts 2022. Ejendommen vil efter færdiggørelsen af renoveringsprojektet fremstå i god stand, og der forventes derfor en stabil lejeindtægt og lave vedligeholdelsesomkostninger i de kommende år.

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

Selskabet har været uden større aktivitet i en årrække. I forbindelse med selskabets investering i en ejendom og færdiggørelsen af ovenfor omtalte renoveringsprojekt forventes resultatet for 2022 forbedret i forhold til indeværende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Weber.xxx ApS for 2021 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme 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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttoresultat		-2.523	8.830
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver.....	1	38.150	0
Resultat af primær drift		35.627	8.830
Indtægter af kapitalinteresser.....	4	-10.243	12.500
Finansielle omkostninger.....		-4.264	-14
Resultat før skat		21.120	21.316
Skat af årets resultat.....	2	-2.443	0
Årets resultat		18.677	21.316
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode.....		-10.242	5.712
Overført resultat.....		28.919	15.604
		18.677	21.316

Balance

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme.....	3	480.000	0
		<u>480.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalinteresser.....	4	65.566	75.808
		<u>65.566</u>	<u>75.808</u>
Anlægsaktiver i alt.....		<u>545.566</u>	<u>75.808</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender.....		61	19.151
Periodeafgrænsningsposter.....		4.016	0
		<u>4.077</u>	<u>19.151</u>
Likvide beholdninger.....		<u>7.956</u>	<u>7.202</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>12.033</u>	<u>26.353</u>
Aktiver i alt.....		<u>557.599</u>	<u>102.161</u>

Balance

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital.....		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode.....		65.466	75.708
Overført resultat.....		15.372	-13.547
		120.838	102.161
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat.....		2.443	0
		2.443	0
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	5	427.889	0
		427.889	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.429	0
		6.429	0
Gældsforpligtelser i alt.....		434.318	0
Passiver i alt.....		557.599	102.161
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Personaleforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	Saldo pr. 01.01.2021	Forslag til disponering af årets resultat	Saldo pr. 31.12.2021
Virksomhedskapital.....	40.000	0	40.000
Reserve for nettoopskrivninger efter indre værdis metode	75.708	-10.242	65.466
Overført resultat.....	-13.547	28.919	15.372
	102.161	18.677	120.838

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
2017	100
2018	100
2019	40.000
2020	40.000
2021	40.000

Noter

	2021	2020
	DKK	DKK
1. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	38.150	0
	<u>38.150</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	2.443	0
	<u>2.443</u>	<u>0</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 1. januar 2021.....	0	0
Årets tilgang.....	441.850	0
Årets afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2021.....	<u>441.850</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2021.....	0	0
Årets værdireguleringer.....	<u>38.150</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2021.....	<u>38.150</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021.....	<u>480.000</u>	<u>0</u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2021.

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

	2021	2020
	DKK	DKK
4. Kapitalinteresser		
Kostpris pr. 1. januar 2021.....	100	100
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31. december 2021.....	<u>100</u>	<u>100</u>
Opskrivninger pr. 1. januar 2021.....	75.708	75.708
Årets resultat.....	-10.242	12.500
Udbetalt udbytte.....	0	-12.500
Opskrivninger pr. 31. december 2021.....	<u>65.466</u>	<u>75.708</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2021.....	<u>65.566</u>	<u>75.808</u>

Kapitalinteresser

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
LM Invest 2 ApS	Næstved	50,00%	<u>-*</u>	<u>-*</u>

*) Årsrapporten for 2021 for LM Invest 2 ApS foreligger ikke ved nærværende regnskabs afslutning.

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	427.889	0	427.889
	<u>0</u>	<u>427.889</u>	<u>0</u>	<u>427.889</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. 31. december 2021.

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

8. Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.