

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen  
Katja Jakobsen

*Weber & Hansen Ejendomme ApS  
Kobbelvej 7  
4780 Stege*

*CVR-nr: 39 14 38 95*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2019*

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28 / 5 2020



Dirigent

Storegade 1  
4780 Stege, Møn  
Tlf.: 55 81 54 60  
mail@revivision.dk  
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed  
Medlem af FSR – danske revisorer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Specifikationer.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Weber & Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stege, den 28. april 2020

### Direktion

Lars Bo Hansen

Niels Weber

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Weber & Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Weber & Hansen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stege, den 28. april 2020

ReviVision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 76893713



Bente Bille  
Registreret revisor  
mne3965

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Weber & Hansen Ejendomme ApS Kobbelvej 7 4780 Stege
	CVR-nr.: 39 14 38 95 Stiftet: 6. december 2017 Kommune: Vordingborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Bo Hansen Kobbelvej 7 4780 Stege
	Niels Weber Rødovrevej 197 2610 Rødovre
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank A/S Algade 52 4760 Vordingborg
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Bang/Brorsen & Fogtdal Storegade 4 4780 Stege
<b>Revisor</b>	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege

## REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Weber & Hansen Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2019. Som sammenligningstal er perioden 6. december 2017 - 31. december 2018 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## REGNSKABSPRAKSIS

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, ejendomsadministration og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	20-30 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

## REGNSKABSPRAKSIS

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.



## REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. JANUAR 2019 TIL 31. DECEMBER 2019

	2019	2017/18
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>252.117</b>	<b>376.007</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	55.272-	35.672-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>196.845</b>	<b>340.335</b>
Andre finansielle indtægter.....	0	43
Andre finansielle omkostninger.....	122.997-	228.232-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>73.848</b>	<b>112.146</b>
Skat af årets resultat.....	21.473-	26.806-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>52.375</b>	<b>85.340</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	52.375	85.340
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>52.375</b>	<b>85.340</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger .....	2.842.239	2.877.911
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.842.239</b>	<b>2.877.911</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.842.239</b>	<b>2.877.911</b>
Tilgodehavender fra udlejning af ejendomme .....	36.786	41.786
Andre tilgodehavender .....	58.007	5.171
Udskudt skatteaktiv .....	16.203	19.504
Periodeafgrænsningsposter .....	19.250	9.873
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>130.246</b>	<b>76.334</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>101.850</b>	<b>267.241</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>232.096</b>	<b>343.575</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.074.335</b>	<b>3.221.486</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2019	2018
Selskabskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	137.715	85.340
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>187.715</b>	<b>135.340</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.974.154	2.126.548
Kreditinstitutter.....	501.096	519.286
Deposita.....	144.824	169.544
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.620.074</b>	<b>2.815.378</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	170.197	161.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	46.176	40.825
Selskabsskat.....	18.172	46.310
Anden gæld.....	27.883	22.313
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	4.118	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>266.546</b>	<b>270.768</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.886.620</b>	<b>3.086.146</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.074.335</b>	<b>3.221.486</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## SPECIFIKATIONER

	2019	2018
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.		
<b>2 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering
		Ultimo
Virksomhedskapital .....	50.000	0
Overført resultat.....	85.340	52.375
	<b>135.340</b>	<b>52.375</b>
	<b>135.340</b>	<b>52.375</b>
		<b>187.715</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter .....	2.271.867	2.126.351	152.197	1.484.253
Kreditinstitutter .....	535.285	519.096	18.000	306.500
Deposita .....	169.544	144.824	0	0
	<b>2.976.696</b>	<b>2.790.271</b>	<b>170.197</b>	<b>1.790.753</b>
	<b>2.976.696</b>	<b>2.790.271</b>	<b>170.197</b>	<b>1.790.753</b>

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der forefindes ingen kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stort kr. 1.174.282, er der givet pant i ejendommen Vestergade 19A, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 1.935.704.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stort kr. 689.166, er der givet pant i ejendommen Nygade 17, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 906.536.

Til sikkerhed for privat pantebrev stort kr. 184.032, er der givet pant i ejendommen Vestergade 19A, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 1.935.704.

Til sikkerhed for privat pantebrev stort kr. 78.871, er der givet pant i ejendommen Nygade 17, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 906.536.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant i ejendommen Nygade 17 for kr. 150.000 og i ejendommen Vestergade 19A for kr. 350.000.