

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

*Weber & Hansen Ejendomme ApS
c/o Lars Hansen
Maglebytorv 11
2791 Dragør*

CVR-nummer: 39 14 38 95

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ^{19/6} 2024



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

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Weber & Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 5. april 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

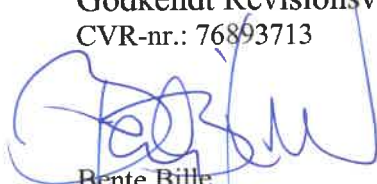
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Stege, den 5. april 2024

ReviVision

Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr.: 76893713



Bente Bille

Registreret revisor

mne3965

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Weber & Hansen Ejendomme ApS c/o Lars Hansen Maglebytorv 11 2791 Dragør
	CVR-nr.: 39 14 38 95 Stiftet: 6. december 2017 Kommune: Vordingborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Bo Hansen Maglebytorv 11 2791 Dragør
	Niels Weber Cederlunden 78 2630 Taastrup
Advokat	Advokatfirmaet Bang/Brorsen & Fogtdal Storegade 4 4780 Stege
Revisor	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Weber & Hansen Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

RESULTATOPGØRELSEN

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.

Lejeindtægter ejendomme

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, ejendomsadministration og vedligeholdelse.

REGNSKABSPRAKSIS

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 deklarerer.

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 og revurderes årligt. 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.

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 nominal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

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 provenuet 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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2023 TIL 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTORESULTAT	5.183	230.161
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	38.519-	37.737-
DRIFTSRESULTAT	33.336-	192.424
Andre finansielle omkostninger.....	109.749-	100.895-
RESULTAT FØR SKAT	143.085-	91.529
Skat af årets resultat.....	27.571	18.099-
ÅRETS RESULTAT	115.514-	73.430
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	115.514-	73.430
DISPONERET I ALT	115.514-	73.430

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	2.750.043	2.788.562
Materielle anlægsaktiver	2.750.043	2.788.562
ANLÆGSAKTIVER	2.750.043	2.788.562
Tilgodehavender fra udlejning af ejendomme	6.163	71.946
Selskabsskat	12.000	0
Andre tilgodehavender	40.090	164.782
Udskudt skatteaktiv	41.005	13.434
Periodeafgrænsningsposter	6.998	11.506
Tilgodehavender	106.256	261.668
Likvide beholdninger	81.497	4.698
OMSÆTNINGSAKTIVER	187.753	266.366
AKTIVER	2.937.796	3.054.928

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2023	2022
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	290.574	406.088
EGENKAPITAL.....	340.574	456.088
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.484.254	1.562.938
Kreditinstitutter.....	438.512	445.175
Deposita	180.475	146.132
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.103.241	2.154.245
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	93.684	96.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	109.610	49.724
Selskabsskat.....	0	3.116
Anden gæld.....	68.133	87.734
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	222.554	207.286
Kortfristede gældsforpligtelser.....	493.981	444.595
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.597.222	2.598.840
PASSIVER	2.937.796	3.054.928
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Selskabskapital primo.....	50.000	50.000
Selskabskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	406.088	332.658
Årets resultat.....	115.514-	73.430
Overført resultat ultimo.....	290.574	406.088
EGENKAPITAL.....	340.574	456.088

NOTER

2023

2022

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

2 Særlige poster

Selskabet har i årets løb været påvirket af lejere, der ikke har formået at betale huslejen. Da der er tale om udlejning til private personer, er der gået en længere periode med forsøg på inddrivelse af tilgodehavender hos pågældende lejere. Lejerne er blevet anmodet om fraflytning af lejemål, hvilket er sket 1. kvartal 2024. Det forventes ikke, at de pågældende lejere har mulighed for afdrag på selskabets tilgodehavende. På den baggrund har ledelsen valgt at hensætte til tab. Realiseret tab og hensættelse til tab påvirker årets resultat med i alt kr. 111.213.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.640.173	1.562.938	78.684	1.154.467
Kreditinstitutter	464.675	453.512	15.000	328.511
Deposita	146.132	180.475	0	0
	<u>2.250.980</u>	<u>2.196.925</u>	<u>93.684</u>	<u>1.482.978</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har i regnskabsåret haft en vandskade under den ene bygning. I den forbindelse er der forbrugt ca. 1.500 m³ vand til en pris på ca. 67 kr. pr. m³. Dette svarer til en omkostning på i alt ca. kr. 100.500, som selskabet endnu ikke er blevet opkrævet. Ledelsen har haft drøftelser med forsyningen omkring annullering af opkrævning af det fuld beløb. Det er stadig uvist, hvorvidt selskabet bliver imødekommet i forhold til en reduktion eller helt bortfald om betaling af omkostningen til vand og vandafledningsafgift i forbindelse med bruddet på vandledningen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stort kr. 947.673, er der givet pant i ejendommen Vestergade 19A, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 1.862.103.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stort kr. 615.265, er der givet pant i ejendommen Nygade 17, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør kr. 887.939.

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.