

# Weber-Ejendomme ApS

Sildal 24  
6510 Gram

Årsrapport  
26. november 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/11/2020**

---

**Christian Weber Johansen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

Weber-Ejendomme ApS

Sildal 24

6510 Gram

e-mailadresse: chr.weber.johansen@gmail.com

CVR-nr: 40969195

Regnskabsår: 26/11/2019 - 30/06/2020

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, administrere, renovere og udleje ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 467 t.kr., hvilket af ledelsen er vurderet tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Selskabet er ikke underlagt revisionspligt.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdierencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller –tab er en sammendragning af årets påløbne husleje (nettoomsætning), årets medgåede forbrug af varer og tjenesteydelser (vareforbrug) samt årets medgåede omkostninger til drift og vedligeholdelse af materiel og ejendomme samt administrationsomkostninger (andre eksterne omkostninger).

## Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med optjening og fakturering af husleje.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens

investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### **Andre nansielle indtægter**

Andre nansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra transaktioner i fremmed valuta, amortisering af nansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Andre nansielle omkostninger**

Andre nansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af nansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre nansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 26. nov. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>46.602</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	448.836
Øvrige finansielle omkostninger .....		23.105
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>472.333</b>
Skat af årets resultat .....	2	5.169
<b>Årets resultat</b> .....		<b>467.164</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		448.836
Overført resultat .....		18.328
<b>I alt</b> .....		<b>467.164</b>



# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.
Grunde og bygninger .....		2.210.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.210.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.210.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.000</b>
Likvide beholdninger .....		41.475
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>45.475</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.255.475</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.
Registreret kapital mv. ....		40.000
Overført resultat .....		467.164
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>507.164</b>
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser .....		1.722.442
Skyldig selskabsskat .....		5.169
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		20.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.748.311</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.748.311</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.255.475</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Til fastsættelse af afkastkrav for ejendommene, tages der højde for det generelle renteniveau, markedspriser, samt de individuelle forhold for de enkelte ejendomme, så som beliggenhed, type, stand, lejere og kontraktforhold. Desuden indhentes enkelte eksterne vurderinger. Målingen af ejendommene i 2020 har medført en ændring af den indregnede værdi på i alt DKK 448.836. Ejendommene er pr. 30.06.2020 akkumuleret opskrevet netto med DKK 448.836.

## 2. Skat af årets resultat

	2019/20- kr.
Aktuel skat	5.169
	5.169

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Weber Invest Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der har ikke være nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i regnskabsåret.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0