

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Westheimer Ejendomsselskab ApS

Gyvelholm 48, 1.
2830 Virum

Årsrapport 1/10 2020 - 30/9 2021

32. regnskabsår

CVR-nr : 13 48 78 39

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 21. januar 2022
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Peter Westheimer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for året 1/10 2020 - 30/9 2021	10
Balance pr. 30. september 2021	11
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Westheimer Ejendomsselskab ApS
Gyvelholm 48, 1.
2830 Virum

CVR-nr.: 13 48 78 39
Regnskabsår: 1/10 2020 - 30/9 2021

Direktion

Peter Westheimer

Revisor

Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 37 02 98 15

Erklæringsgivende revisor: Michel Mandrup

Ejere

PW1 A/S, Virum

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2020 - 30/9 2021, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 21. januar 2022

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Peter Westheimer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse af Westheimer Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Westheimer Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1/10 2020 - 30/9 2021 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Kgs. Lyngby, den 21. januar 2022
Revidata Registrerede Revisorer A/S
Registreret revisionsvirksomhed, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsmæglervirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering har fundet sted, hvilket sædvanligvis svarer til faktureret salg.

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 - 10 år	0%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab på afhændede/udgåede materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet til selskabets investeringsejendom.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Indretning lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. (og indregnes som andre anlæg, driftsmateriel og inventar.)

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Regnskabsposten indregnes sammen med "Grunde og bygninger" i balancen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til regnskabsmæssig indre værdi og indregnes i moderselskabets balance i posten "Kapitalandele i kapitalinteresser".

I posten indgår den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og reguleret for urealiserede koncerninterne avancer og tab, samt nedskrevet værdi af goodwill eller badwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser henlægges i moderselskabet til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

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

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteaktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 1/10 2020 - 30/9 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Bruttofortjeneste	219.184	178.924
Andre driftsomkostninger	-64.361	-70.891
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.000.000	0
Resultat af primær drift	1.154.823	108.033
2 Andre finansielle indtægter	14.998	33.682
3 Andre finansielle omkostninger	-4.264	-32.576
Resultat før skat	1.165.557	109.139
Skat af årets resultat	-62.879	62.879
Årets resultat	1.102.678	172.018
Forslag til resultatdisponering:		
Overført overskud eller underskud	1.102.678	172.018
Disponeret i alt	1.102.678	172.018

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver
pr. 30. september 2021

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	4.000.000	3.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4.000.000	3.000.000
Anlægsaktiver i alt	4.000.000	3.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	429.938	560.530
Andre tilgodehavender	1.226	62.879
Tilgodehavender i alt	431.164	623.409
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	27.158	25.429
Likvide beholdninger i alt	27.158	25.429
5 Omsætningsaktiver i alt	458.322	648.838
Aktiver i alt	4.458.322	3.648.838

**Balance - Passiver
pr. 30. september 2021**

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud	<u>4.042.368</u>	<u>2.939.689</u>
Egenkapital i alt	<u>4.242.368</u>	<u>3.139.689</u>
Langfristede gældsforpligtigelser		
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>99.816</u>	<u>410.670</u>
6 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>99.816</u>	<u>410.670</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	32.000	32.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.138	36.708
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>0</u>	<u>29.771</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>116.138</u>	<u>98.479</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>215.954</u>	<u>509.149</u>
Passiver i alt	<u>4.458.322</u>	<u>3.648.838</u>
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver		
9 Usædvanlige forhold		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2020/2021</u>								
<p>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</p>	<hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">1.000.000</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">1.000.000</p> <hr style="border: 3px double black;"/>								
<p>2 Andre finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 15.</p>									
<p>3 Andre finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 0.</p>									
<p>4 Investeringsejendomme Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi i henhold til anvendt regnskabspraksis, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje: <i>Boligejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nordsjælland</td> <td style="text-align: center;">Sekundær</td> <td style="text-align: center;">kr. 900 - kr. 950</td> <td style="text-align: center;">3,5%-4,00%</td> </tr> </tbody> </table>		<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Nordsjælland	Sekundær	kr. 900 - kr. 950	3,5%-4,00%	
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>						
Nordsjælland	Sekundær	kr. 900 - kr. 950	3,5%-4,00%						
<p>5 Omsætningsaktiver Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0.</p>									
<p>6 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.</p>									
<p>7 Sikkerheder og pantsætninger Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.</p>									

Noter til årsregnskabet

2020/2021

Note

8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har et skatteaktiv der ikke er indregnet i årsrapporten og udgør på balancetidspunktet t. kr. 207.

9 Usædvanlige forhold

Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.

Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.

Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Westheimer

Som Direktør NEM ID
På vegne af Westheimer Ejendomsselskab ApS
PID: 9208-2002-2-113340022814
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2022 kl.: 13:17:38
Underskrevet med NemID

Peter Westheimer

Som Dirigent NEM ID
På vegne af Westheimer Ejendomsselskab ApS
PID: 9208-2002-2-113340022814
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2022 kl.: 13:17:38
Underskrevet med NemID

Michel Mandrup

Som Registreret revisor NEM ID
På vegne af Revidata Registrerede Revisorer A/S
RID: 1264770876670
Tidspunkt for underskrift: 02-02-2022 kl.: 13:46:09
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ff0e0etmWRm246834622

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.