

Weir Invest ApS

**Kjellerupvej 1
8800 Viborg**

CVR-nr. 20 09 15 33

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. november 2020

Nikolaj Filtenborg Weir
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	4
Balance 30. april	5
Noter til årsrapporten	7
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Weir Invest 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. 30. april 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 19. november 2020

Direktion

Nikolaj Filtenborg Weir
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Weir Invest ApS
Kjellerupvej 1
8800 Viborg

CVR-nr.: 20 09 15 33

Regnskabsperiode: 1. maj 2019 - 30. april 2020

Hjemsted: Viborg

Direktion

Nikolaj Filtenborg Weir, direktør

Pengeinstitut

Spar Nord Bank
Dalgasgade 30
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i formueforvaltning.

Usikkerhed ved indregning og måling

I regnskabet indgår værdi af udskudt skatteaktiv med t.kr. 226. Ledelsen forventer, at man gennem positiv indtjening de kommende år vil være i stand til at udnytte værdien af skatteaktivet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 3.181.286, og selskabets balance pr. 30. april 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.438.942.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Bruttotab		-111.219	-23
Personaleomkostninger	1	-238.505	-190
Resultat før af- og nedskrivninger		-349.724	-213
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-24.963	-24
Andre driftsomkostninger		-101.742	-112
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-476.429	-349
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.052.201	0
Resultat før finansielle poster		575.772	-349
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.550.379	2.571
Finansielle indtægter	2	81.144	53
Finansielle omkostninger		-153.078	-190
Resultat før skat		4.054.217	2.085
Skat af årets resultat	3	-872.931	57
Årets resultat		<u>3.181.286</u>	<u>2.142</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.550.379	2.572
Overført resultat		-369.093	-430
		<u>3.181.286</u>	<u>2.142</u>

Balance 30. april

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	3.272.200	2.197
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	78.423	102
Materielle anlægsaktiver		3.350.623	2.299
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	8.724.228	5.173
Finansielle anlægsaktiver		8.724.228	5.173
Anlægsaktiver i alt		12.074.851	7.472
Færdigvarer og handelsvarer		797.479	808
Varebeholdninger		797.479	808
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.838	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.490.171	5.165
Andre tilgodehavender		14.032	324
Udskudt skatteaktiv		225.858	1.126
Selskabsskat		1.881	4
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		77.748	51
Tilgodehavender		5.812.528	6.673
Værdipapirer		0	385
Værdipapirer		0	385
Likvide beholdninger		391.814	45
Omsætningsaktiver i alt		7.001.821	7.911
Aktiver i alt		19.076.672	15.383

Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.566.319	5.016
Overført resultat		-4.252.377	-3.883
Egenkapital	7	<u>4.438.942</u>	<u>1.258</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.388.040	1.465
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>1.388.040</u>	<u>1.465</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	78.157	78
Kreditinstitutter		4.424.713	4.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.312	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		116.292	33
Anden gæld		8.627.216	8.078
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.249.690</u>	<u>12.660</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.637.730</u>	<u>14.125</u>
Passiver i alt		<u>19.076.672</u>	<u>15.383</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	193.564	161
Andre omkostninger til social sikring	6.809	12
Andre personaleomkostninger	<u>38.132</u>	<u>17</u>
	<u>238.505</u>	<u>190</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	72.965	45
Andre finansielle indtægter	<u>8.179</u>	<u>8</u>
	<u>81.144</u>	<u>53</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	900.057	-6
Sambeskatningsbidrag	<u>-27.126</u>	<u>-51</u>
	<u>872.931</u>	<u>-57</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2019	2.196.579
Tilgang i årets løb	<u>23.420</u>
Kostpris 30. april 2020	<u>2.219.999</u>
Årets værdireguleringer	<u>1.052.201</u>
Værdireguleringer 30. april 2020	<u>1.052.201</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u><u>3.272.200</u></u>

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj 2019	<u>635.718</u>
Kostpris 30. april 2020	<u>635.718</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	532.332
Årets afskrivninger	<u>24.963</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2020	<u>557.295</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	<u><u>78.423</u></u>

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2019	157.909	158
Kostpris 30. april 2020	157.909	158
Værdireguleringer 1. maj 2019	5.015.940	2.444
Årets resultat	3.550.379	2.571
Værdireguleringer 30. april 2020	8.566.319	5.015
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020	8.724.228	5.173

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Viborg Lejebolig ApS	Viborg	100%
Viborg Lejebolig I/S	Viborg	90%

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2019	125.000	5.015.940	-3.883.284	1.257.656
Årets resultat	0	3.550.379	-369.093	3.181.286
Egenkapital 30. april 2020	125.000	8.566.319	-4.252.377	4.438.942

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2019	Gæld 30. april 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.543.525</u>	<u>1.466.197</u>	<u>78.157</u>	<u>1.078.006</u>
	<u>1.543.525</u>	<u>1.466.197</u>	<u>78.157</u>	<u>1.078.006</u>

9 Usikkerhed ved indregning og måling

I regnskabet indgår værdi af udskudt skatteaktiv med t.kr. 226. Ledelsen forventer, at man gennem positiv indtjening de kommende år vil være i stand til at udnytte værdien af skatteaktivet.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for alle forpligtelserne i Viborg Lejebolig I/S.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.466, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør t.kr. 2.198

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Weir Invest ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,5% hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,50% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Weir Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Weir Invest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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