

**Wiggers og Birkelund ApS**  
**Æblehaven 88, 6040 Egtved**

---

**Årsrapport for**  
**2018**

---

**CVR-nr. 26 40 31 89**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

---

**Bente Wiggers Birkelund**  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Wiggers og Birkelund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Der træffes på generalforsamlingen den 24. maj 2019 beslutning om, at årsregnskabet for 2019 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 17. maj 2019

### **Direktion**

Bente Wiggers Birkelund

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til anpartshaveren i Wiggers og Birkelund ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Wiggers og Birkelund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tørring, den 17. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Wiggers og Birkelund ApS  
Æblehaven 88  
6040 Egtved

CVR-nr.: 26 40 31 89  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
17. regnskabsår

### Direktion

Bente Wiggers Birkelund

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Bredgade 29  
7160 Tørring

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i lighed med tidligere år af investering i og udlejning af investeringsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i en periode har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af fast ejendom.

Det er ledelsens opfattelse at de indregnede værdier på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 171.869 kr. mod 170.874 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 115.542 kr. mod 85.907 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom beliggende i Egtved er udlejet til klinik for fysioterapi. Ejendommen er værdisat på baggrund af en markedsleje for området samt en nettoforrentning på 7,25%.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Wiggers og Birkelund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende skatter, afgifter og andre omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>171.869</b>	<b>170.874</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-23.730	-60.592
<b>Resultat før skat</b>	<b>148.139</b>	<b>110.282</b>
2 Skat af årets resultat	-32.597	-24.375
<b>Årets resultat</b>	<b>115.542</b>	<b>85.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overføres til overført resultat	7.542	0
Disponeret fra overført resultat	0	-19.893
<b>Disponeret i alt</b>	<b>115.542</b>	<b>85.907</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Investeringsejendomme		<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.775.652</u></b>	<b><u>1.775.652</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.775.652</u></b>	<b><u>1.775.652</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Overført resultat	213.203	205.661
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>521.203</u></b>	<b><u>511.461</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	33.300	31.921
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>33.300</u></b>	<b><u>31.921</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	817.036	864.483
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>817.036</u>	<u>864.483</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	47.000	46.400
	Gæld til pengeinstitutter	45.001	34.641
7	Selskabsskat	17.218	7.672
8	Anden gæld	244.894	229.074
	Periodeafgrænsningsposter	50.000	50.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>404.113</u>	<u>367.787</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.221.149</u></b>	<b><u>1.232.270</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.775.652</u></b>	<b><u>1.775.652</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	23.730	60.592
	<b><u>23.730</u></b>	<b><u>60.592</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	31.218	23.672
Udskudt skat af årets resultat	1.379	703
	<b><u>32.597</u></b>	<b><u>24.375</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.775.652	1.775.652
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.775.652</u></b>	<b><u>1.775.652</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.775.652</u></b>	<b><u>1.775.652</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p> <span style="float: right;">Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</span> <span style="float: right;">7,25%</span> </p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	205.661	225.554
Årets overførte resultat	<u>7.542</u>	<u>-19.893</u>
	<b><u>213.203</u></b>	<b><u>205.661</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	864.036	910.883
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-47.000</u>	<u>-46.400</u>
	<b><u>817.036</u></b>	<b><u>864.483</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>627.883</u>	<u>660.000</u>
<b>7. Selskabsskat</b>		
Skyldig selskabsskat primo	7.672	12.334
Betalt selskabsskat vedr. sidste år	<u>-7.672</u>	<u>-12.334</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat indeværende år	31.218	23.672
Betalt acontoskat indeværende år	<u>-14.000</u>	<u>-16.000</u>
	<b><u>17.218</u></b>	<b><u>7.672</u></b>
<b>8. Anden gæld</b>		
Skyldige renter	0	131
Mellemregning med anpartshaver	160.894	144.943
Skyldige omkostninger	9.000	9.000
Deposita	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
	<b><u>244.894</u></b>	<b><u>229.074</u></b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 864 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.776 t.kr.		