

Wiggers og Birkelund ApS
Æblehaven 88, 6040 Egtved

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 26 40 31 89

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2020.

Bente Wiggers Birkelund
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 21. april 2020

Direktion

Bente Wiggers Birkelund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Wiggers og Birkelund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Wiggers og Birkelund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 Ethiske 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.

Tørring, den 21. april 2020

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
18. regnskabsår

Direktion

Bente Wiggers Birkelund

Revisor

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 171.349 kr. mod 171.869 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 115.054 kr. mod 115.542 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 ejendommenes 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 ejendommenes 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>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	171.349	171.869
1 Øvrige finansielle omkostninger	-23.721	-23.730
Resultat før skat	147.628	148.139
2 Skat af årets resultat	-32.574	-32.597
Årets resultat	115.054	115.542
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overføres til overført resultat	4.454	7.542
Disponeret i alt	115.054	115.542

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	1.775.652	1.775.652
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
Aktiver i alt	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	200.000	200.000
5 Overført resultat	217.657	213.203
Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Egenkapital i alt	528.257	521.203
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	34.700	33.300
Hensatte forpligtelser i alt	34.700	33.300
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	721.068	817.036
Deposita	75.000	75.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	796.068	892.036
Kortfristet del af langfristet gæld	96.000	47.000
Gæld til pengeinstitutter	148.099	45.001
7 Selskabsskat	19.174	17.218
8 Anden gæld	103.354	169.894
Periodeafgrænsningsposter	50.000	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	416.627	329.113
Gældsforpligtelser i alt	1.212.695	1.221.149
Passiver i alt	1.775.652	1.775.652

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	23.721	23.730
	<u>23.721</u>	<u>23.730</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	31.174	31.218
Udskudt skat af årets resultat	1.400	1.379
	<u>32.574</u>	<u>32.597</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.775.652	1.775.652
Kostpris ultimo	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.775.652</u>	<u>1.775.652</u>

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.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 175 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 528 t.kr. til 353 t.kr.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat primo	213.203	205.661
Årets overførte resultat	4.454	7.542
	<u>217.657</u>	<u>213.203</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	817.068	864.036
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-96.000</u>	<u>-47.000</u>
	<u>721.068</u>	<u>817.036</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>573.068</u>	<u>627.883</u>

7. Selskabsskat

Skyldig selskabsskat primo	17.218	7.672
Betalt selskabsskat vedr. sidste år	<u>-17.218</u>	<u>-7.672</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat indeværende år	31.174	31.218
Betalt acontoskat indeværende år	<u>-12.000</u>	<u>-14.000</u>
	<u>19.174</u>	<u>17.218</u>

8. Anden gæld

Mellemregning med anpartshaver	94.354	160.894
Skyldige omkostninger	<u>9.000</u>	<u>9.000</u>
	<u>103.354</u>	<u>169.894</u>

Noter

31/12 201931/12 2018

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 817 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.776 t.kr.