

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2015**

**WESTERGÅRD JOHANSEN APS**

**Strandboulevarden 38, 3. tv.  
2100 København Ø**

**CVR-nr. 28 66 41 09  
10. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
30. maj 2016

Anders Westergård-Nielsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10-11
Noter	12-13

**Selskabet:**

Westergård Johansen ApS  
Strandboulevarden 38, 3. tv.  
2100 København Ø

**Direktion:**

Anders Westergård-Nielsen

**Pengeinstitut:**

Jutlander Bank A/S  
Søndergade 20  
8464 Galten

**Revisor:**

Lægård Revision  
Statsautoriseret revisionsfirma  
Østerbrogade 62  
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Westergård Johansen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen erklærer at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

København, den 30. maj 2016.

**Direktionen:**

---

Anders Westergård-Nielsen

**Til ledelsen i Westergård Johansen ApS.**

Vi har opstillet årsregnskabet for Westergård Johansen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 revisorer's 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.

København, den 30. maj 2016.

Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82

Jørn Møller Christoffersen

Registreret Revisor

**Væsentligste aktiviteter:**

Westergård Johansen ApS' væsentligste aktivitet er at drive virksomhed som ejendomsselskab, samt dermed beslægtet virksomhed - herunder eje, drive og udleje fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold:**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et tilfredsstillende resultat, og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Forventninger til den fremtidige udvikling og kapitalberedskab**

Kapitalejerne har til hensigt at sikre selskabet den nødvendige likviditet til at fortsætte driften i det kommende regnskabsår og har stillet sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter.

Egenkapitalen forventes reableret ved egen indtjening i de kommende år eller ved kapitaltilførsel fra anpartshaverne.

**Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Årsregnskabet for Westergård Johansen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor:

## **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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som kan udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN:**

### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Bruttofortjeneste og -tab indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning:**

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede lejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

**Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

**AKTIVER:****Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme måles til en skønnet markedsværdi. Målingen sker ved en kapitalisering af ejendommens budgetterede driftsresultat, opgjort med udgangspunkt i lejen, således som den kan opgøres ved udgangen af regnskabsåret. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er kapitaliseret med et afkastkrav. Beløbet er afrundet til nærmeste kr. 100.000, hvorved fremkommer den bogførte markedsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsjendomme 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsjendomme.



**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger:**

Likvider beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

**PASSIVER:****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 generalforsamlingen.

**Skyldig skat og udskudt skat:**

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidpunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	89.744	94.084
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>150.000</u>	<u>100.000</u>
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	239.744	194.084
Finansielle indtægter	4.848	2.100
Finansielle omkostninger	<u>-71.028</u>	<u>-71.480</u>
RESULTAT FØR SKAT	173.565	124.705
2 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>173.565</u>	<u>124.705</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	<u>173.565</u>	<u>124.705</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>	<u>173.565</u>	<u>124.705</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**AKTIVER**

**10**

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Investeringsejendomme	<u>2.850.000</u>	<u>2.700.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>2.850.000</u>	<u>2.700.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>2.850.000</u>	<u>2.700.000</u>
Tilgodehavender fra salg	<u>11.000</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>11.000</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>22.141</u>	<u>33.475</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>33.141</u>	<u>33.475</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>2.883.141</u>	<u>2.733.475</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**PASSIVER**

11

<u>Note</u>		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3	Virksomhedskapital	126.000	126.000
3	Overført overskud	-616.905	-790.469
3	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-490.905</b>	<b>-664.469</b>
4	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.626.194	1.631.042
5	Pengeinstitutter	592.930	619.475
	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.219.124</b>	<b>2.250.517</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	25.000	12.000
	Pengeinstitutter	0	5.345
1	Anden gæld	1.129.922	1.130.083
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.154.921</b>	<b>1.147.427</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>3.374.046</b>	<b>3.397.944</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.883.141</b>	<b>2.733.475</b>
6	Pantsætninger		
7	Eventualaktiver		

### 1 Usikkerhed vedr. selskabets fortsatte drift

Kapitalejerne har til hensigt at sikre selskabet den nødvendige likviditet til at fortsætte driften i det kommende regnskabsår og har stillet sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitutter.

Pengekreditorer har afgivet tilbagetrædelseserklæring indtil 30. juni 2017. Gæld til pengekreditorer, på i alt kr. 1.060.604 vil således alene blive afviklet i det omfang selskabets likviditet tillader det. Forrentning af gælden vil blive tilskrevet på afviklingstidspunktet.

Det forventes på den baggrund at den nuværende finansiering vil være tilstrækkelig til at sikre selskabets fortsatte drift i næste regnskabsår.

Selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens kapitaltabsregler. Ledelsen forventer, i lighed med sidste år, at fremlægge en plan for retablering af virksomhedskapitalen på den ordinære generalforsamling.

<u>2 Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Selskabsskat af årets skattepligtige indkomst		0
Regulering af udskudt skat		0
		<u>0</u>
<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		<u>0</u>

<u>3 Egenkapital</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>VIRKSOMHEDSKAPITAL</b>		
Anpartskapital	126.000	126.000
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
<b>I ALT</b>		
	<u>126.000</u>	<u>126.000</u>
<b>OVERFØRT OVERSKUD</b>		
Overført fra tidligere år	-790.469	-915.174
Overført af årets resultat	173.565	124.705
	<u>-616.905</u>	<u>-790.469</u>
<b>I ALT</b>		
	<u>-616.905</u>	<u>-790.469</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
	<u>-490.905</u>	<u>-664.469</u>

4	Gæld til kreditinstitutter	2015	2014
	Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	0	0

	Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	1.246.000	1.343.500
--	--	-----------	-----------

5	Gæld til pengeinstitutter	2015	2014
	Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	25.000	12.000

	Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	474.180	571.475
--	--	---------	---------

#### 6    Pantsætninger

Ejerpantebreve, nom. kr. 1.636.000, i selskabets ejendom med balanceværdi, kr. 2.850.000, er deponeret som sikkerhed for realkreditinstitut.

Ejerpantebreve, nom. kr. 500.000, i selskabets ejendom med balanceværdi, kr. 2.850.000, er deponeret som sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

Ejerpantebreve, nom. kr. 44.000, i selskabets ejendom med balanceværdi, kr. 2.850.000, er deponeret som sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen.

#### 7    Eventualaktiver

Selskabet har et eventualaktiv i form af udskudt skat på kr. 134.663, som følge af uudnyttede skattemæssige underskud, der vil kunne anvendes til modregning i fremtidige skattepligtige overskud.