

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2017

WESTERGÅRD JOHANSEN APS

**Henrik Ibsens Vej 6, 2. tv.
1813 Frederiksberg C**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
17. maj 2018

Jens Christian Westergård-Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5-7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2017 | 9-10 |
| Noter | 11 |

Selskabet:

Westergård Johansen ApS
Henrik Ibsens Vej 6, 2. tv.
1813 Frederiksberg C

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 2017 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.

Frederiksberg, den 17. maj 2018.

Direktionen:

Anders Westergård-Nielsen

Til ledelsen i Westergård Johansen ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Westergård Johansen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.

København, den 17. maj 2018.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Jørn Møller Christoffersen
Registreret Revisor
MNE-nr. mne35409

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 kapitalejerne.

Årsregnskabet for Westergård Johansen ApS for 2017 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 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 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 er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for hver enkelt ejendom individuelt kapitaliseret med afkastkrav på 4,5%, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 4. kvartal 2017.

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

Investeringsjendomme, fortsat:

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsjendomme.

Likvide beholdninger:

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

PASSIVER:**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 22,0%.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

| <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 98.734 | 85.703 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | <u>200.000</u> | <u>243.409</u> |
| RESULTAT FØR FINANS. POSTER | 298.734 | 329.112 |
| Finansielle omkostninger | <u>-58.720</u> | <u>-69.727</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | 240.014 | 259.385 |
| Skat af årets resultat | <u>0</u> | <u>0</u> |
| <u>ÅRETS RESULTAT</u> | <u>240.014</u> | <u>259.385</u> |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført overskud | <u>240.014</u> | <u>259.385</u> |
| <u>DISPONERET I ALT</u> | <u>240.014</u> | <u>259.385</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

9

| <u>Note</u> | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | <u>3.300.000</u> | <u>3.100.000</u> |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | <u>3.300.000</u> | <u>3.100.000</u> |
| <u>ANLÆGSAKTIVER</u> | <u>3.300.000</u> | <u>3.100.000</u> |
| | | |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>5.525</u> | <u>0</u> |
| | | |
| <u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u> | <u>5.525</u> | <u>0</u> |
| | | |
| <u>AKTIVER I ALT</u> | <u>3.305.525</u> | <u>3.100.000</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

10

| <u>Note</u> | | <u>31/12 2017</u> | <u>31/12 2016</u> |
|-------------|--|-------------------|-------------------|
| | Virksomhedskapital | 126.000 | 126.000 |
| | Overført overskud | -117.505 | -357.519 |
| | EGENKAPITAL | 8.495 | -231.519 |
| 1 | Kreditinstitutter | 2.404.578 | 2.433.358 |
| | LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | 2.404.578 | 2.433.358 |
| 1 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 48.900 | 49.200 |
| | Pengeinstitutter | 0 | 2.720 |
| | Anden gæld | 843.552 | 846.242 |
| | KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | 892.452 | 898.162 |
| | GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | 3.297.030 | 3.331.519 |
| | PASSIVER I ALT | 3.305.525 | 3.100.000 |
| 2 | Selskabets kapitalberedskab | | |
| 3 | Eventualaktiver | | |
| 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| <u>1</u> | <u>Gæld til kreditinstitutter</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|----------|--|-------------|-------------|
| | Gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår | 48.900 | 49.200 |
| | Gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen | 1.945.240 | 2.071.374 |

2 Selskabets 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.

Gæld til pengekreditorer, på i alt kr. 790.604 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.

3 Eventualaktiver

Selskabet har et eventualaktiv i form af udskudt skat på kr. 24.795, som følge af uudnyttede skattemæssige underskud, der vil kunne anvendes til modregning i fremtidige skattepligtige overskud.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har stillet sikkerhed. Sikkerhedsstillelsen omfatter pant med en nominal værdi på kr. 2.480.000. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 3.300.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørn Christoffersen

Registreret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: CVR:18437082-RID:1086866764080

IP: 91.236.186.191

2018-05-18 14:08:00Z

NEM ID 

Jens Christian Westergård-Nielsen

Direktør og dirigent

På vegne af: Westergård Johansen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-332820697137

IP: 80.80.16.68

2018-05-21 18:45:26Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>