Westergaard Invest ApS

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland

CVR nr.: 29138249

Årsrapport for 2018/19

14. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/11 2019.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 1. juli til 30. juni	7
Balance pr. 30. juni	8
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskabet	Westergaard Invest ApS Søndergade 7 4130 Viby Sjælland	
	CVR nr.:	29138249
	Stiftet:	11. oktober 2005
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. juli til 30. juni
Direktion	Sven Westergaard	
Koncernforhold	Selskabet er et 100% ejet datterselskab af: Westergaard Holding ApS, Søndergade 7, 4130 Viby Sjælland	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019 for Westergaard Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 28. oktober 2019

I direktionen:

Sven Westergaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling
Selskabets anvender dagsværdimåling vedrørende investeringsejendomme. Som følge heraf er der en sædvanlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen. Note 2 indeholder en beskrivelse af den anvendte metode og følsomhedsberegninger.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold
Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen
Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat
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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Materielle anlægsaktiver
Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på mellem 7% og 8% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli til 30. juni

Note		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
	Bruttofortjeneste	**890.116**	**852**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-200.000	0
	Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	73.892	66
	Finansielle omkostninger	-141.668	-163
	Finansielle poster i alt	**-267.776**	**-97**
	Resultat før skat	**622.340**	**755**
1	Skat af årets resultat	-92.980	-153
	Årets resultat	**529.360**	**602**
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte	0	0
	Overført resultat	529.360	602
	Disponeret i alt	**529.360**	**602**

Balance pr. 30. juni

Aktiver

Note		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
1	Grunde og bygninger	9.950.000	9.950
	Materielle anlægsaktiver i alt	**9.950.000**	**9.950**
	Anlægsaktiver i alt	**9.950.000**	**9.950**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.091.583	1.969
	Tilgodehavender i alt	**2.091.583**	**1.969**
	Omsætningsaktiver i alt	**2.091.583**	**1.969**
	Aktiver i alt	**12.041.583**	**11.919**

Balance pr. 30. juni

Passiver

Note		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	5.029.181	4.500
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
3	**Egenkapital i alt**	**5.154.181**	**4.625**
	Hensættelse til udskudt skat	402.000	487
	Hensatte forpligtelser i alt	**402.000**	**487**
	Gæld til realkreditinstitutter	4.320.837	4.511
	Kreditinstitutter	1.061.631	1.227
	Selskabsskat	177.980	165
4	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**5.560.448**	**5.903**
4	Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	357.180	319
	Kreditinstitutter	32.305	57
	Selskabsskat	164.736	172
	Anden gæld	370.733	356
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**924.954**	**904**
	Gældsforpligtelser i alt	**6.485.402**	**6.807**
	Passiver i alt	**12.041.583**	**11.919**

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Note		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
1	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	177.980	165
	Årets regulering af udskudt skat	-85.000	-12
		92.980	**153**
2	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris pr. 1. juli	7.673.466	7.673
	Tilgang i årets løb	200.000	0
	Afgang i årets løb	0	0
	Kostpris pr. 30. juni	**7.873.466**	**7.673**
	Værdireguleringer pr. 1. juli	2.276.534	2.277
	Årets værdiregulering	-200.000	0
	Værdireguleringer på afhændede aktiver	0	0
	Værdireguleringer pr. 30. juni	**2.076.534**	**2.277**
	Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	**9.950.000**	**9.950**

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende drifts år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som p.t. anses for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, der har været brugt konsistent gennem flere år, indeholder årlige lejeindtægter, driftsomkostninger samt ind- og udvendig vedligeholdelse mv.

En væsentlig andel af vedligeholdelsesomkostningerne på erhvervsejendomme afholdes af lejer, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervsejendomme gennemsnitlig kr. 57 pr. kvm årligt

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af dels udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og ejendommens beliggenhed, dels erfaringer ved finansiering, køb og salg, og dels ændringer i- og vurderinger af - den enkelte ejendoms forhold.

Noter

Note

For konstateringen af udviklingen i markedsforholdene anvendes data fra de større ejendomsvirksomheder med lokal kendskab.

Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitlig afkast på 7,25% samme som sidste år.

Oplysninger om ejendomme

	2018/19	2017/18
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med + 0,5	-9.308	-9.308
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med - 0,5	10.688	10.688

Noter

Note		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
3	**Egenkapital**		
	Selskabskapital		
	Selskabskapital pr. 1. juli	125.000	125
		125.000	**125**
	Overført resultat		
	Overført resultat pr. 1. juli	4.499.821	3.898
	Overført af årets resultat	529.360	602
		5.029.181	**4.500**
	Forslag til udbytte for regnskabsåret		
	Henlagt til udbytte pr. 1. juli	0	0
	Udbetalt udbytte	0	0
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
		0	**0**

Noter

Note		2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
4	**Gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.512.017	4.671
	Kreditinstitutter	1.227.631	1.386
	Selskabsskat	0	0
		5.739.648	**6.057**
	Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
	Gæld til realkreditinstitutter	191.180	160
	Kreditinstitutter	166.000	159
	Selskabsskat	0	0
		357.180	**319**
	Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.188.307	3.481
	Kreditinstitutter	312.000	512
	Selskabsskat	0	0
		3.500.307	**3.993**

5 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten.

Udover det anførte har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Udover pant for selskabets prioritetsgæld (hovedstol tkr. 3.198), er der i investeringsejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 1.000, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 9.950.