

Westergaard Invest ApS

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland

CVR nr.: 29138249

Årsrapport for perioden 1. juli til 31. december 2020

15. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/6 2021.

Dirigent:



Sven Westergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 1. juli til 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskabet

Westergaard Invest ApS
Søndergade 7
4130 Viby Sjælland

CVR nr.: 29138249
Stiftet: 11. oktober 2005
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktion

Sven Westergaard

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli til 31. december 2020 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 29/6 2021

I direktionen:



Sven Westergaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsåret fra perioden 1. juli til 30. juni til 1. januar - 31. december.

Begrundelsen for omlægning af regnskabsåret er, at sambeskattede selskaber har kalenderår som regnskabsår.

Omlægning medfører, at regnskabsåret 2020 er forkortet med 6 måneder og udgør omlægningsperioden 1. juli 2020 til 31. december 2020 eller i alt 6 måneder, mens sammeligningstallene for 2019/20 i årsregnskabet omfatter en periode på 12 måneder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet 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.

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsåret fra perioden 1. juli til 30. juni til 1. januar - 31. december.

Begrundelsen for omlægning af regnskabsåret er, at sambeskattede selskaber har kalenderår som regnskabsår.

Omlægning medfører, at regnskabsåret 2020 er forkortet med 6 måneder og udgør omlægningsperioden 1. juli 2020 til 31. december 2020 eller i alt 6 måneder, mens sammeligningstallene for 2019/20 i årsregnskabet omfatter en periode på 12 måneder.

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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens 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 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019/20 t.kr.
Bruttofortjeneste	474.554	925
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	6.344	19
Finansielle omkostninger	-29.994	-416
Finansielle poster i alt	-23.650	-397
Resultat før skat	450.904	528
1 Skat af årets resultat	-98.724	-160
Årets resultat	352.180	368
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført resultat	352.180	368
Disponeret i alt	352.180	368

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2020 kr.	2019/20 t.kr.
2 Grunde og bygninger	<u>9.950.000</u>	<u>9.950</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.950.000</u>	<u>9.950</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.950.000</u>	<u>9.950</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>909.920</u>	<u>948</u>
Tilgodehavender i alt	<u>909.920</u>	<u>948</u>
Likvide beholdninger	<u>313.153</u>	<u>180</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.223.073</u>	<u>1.128</u>
Aktiver i alt	<u><u>11.173.073</u></u>	<u><u>11.078</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2020 kr.	2019/20 t.kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	5.749.837	5.398
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	<u>5.874.837</u>	<u>5.523</u>
Hensættelse til udskudt skat	450.000	449
Hensatte forpligtelser i alt	<u>450.000</u>	<u>449</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.989.173	4.130
Selskabsskat	0	113
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.989.173</u>	<u>4.243</u>
3 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	191.180	191
Selskabsskat	211.134	293
Anden gæld	456.749	379
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>859.063</u>	<u>863</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.848.236</u>	<u>5.106</u>
Passiver i alt	<u>11.173.073</u>	<u>11.078</u>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
1 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	97.724	47
Årets regulering af udskudt skat	1.000	113
	<u>98.724</u>	<u>160</u>
2 <u>Investeringsejendomme</u>		
Kostpris pr. 1. juli	7.873.466	7.873
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 31. december	<u>7.873.466</u>	<u>7.873</u>
Værdireguleringer pr. 1. juli	2.076.534	2.077
Årets værdiregulering	0	0
Værdireguleringer på afhændede aktiver	0	0
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>2.076.534</u>	<u>2.077</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>9.950.000</u>	<u>9.950</u>

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 erhvervsjendomme afholdes af lejer, men det kan variere afhængig af de konkrete kontraktvilkår. Til løbende udvendig vedligeholdelse hensættes på erhvervsjendomme 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

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
For konstateringen af udviklingen i markedsforholdene anvendes data fra de større ejendomsvirksomheder med lokal kendskab.		
Ejendommene er værdiansat til et gennemsnitlig afkast på 7,75% samme som sidste år.		
Oplysninger om ejendomme		
	<u>2020</u>	<u>2019/20</u>
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med + 0,5	-9.308	-9.308
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med - 0,5	10.688	10.688
3 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.180.353</u>	<u>4.321</u>
	<u>4.180.353</u>	<u>4.321</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>191.180</u>	<u>191</u>
	<u>191.180</u>	<u>191</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.805.947</u>	<u>2.997</u>
	<u>2.805.947</u>	<u>2.997</u>
4 <u>Eventualforpligtelser</u>		
Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten.		
5 <u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u>		
Udover pant for selskabets prioritetsgæld (hovedstol tkr. 4.998), er der i investeringsejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 2.200, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.		
Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 9.950.		