

Westergaarden ApS

Vesterbrogade 24

8800 Viborg

CVR-nummer 80569815

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. november 2021

Ole Westergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Aktiver | 7 |
| Passiver | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Westergaarden ApS
Vesterbrogade 24
8800 Viborg

Hjemstedskommune: Viborg
CVR-nummer: 80569815
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Direktion

Ole Westergaard

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Kontaktperson:
Henrik Svenstrup

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Westergaarden ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 8. november 2021

Direktionen:

Ole Westergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Westergaarden ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Westergaarden ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 8. november 2021

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Henrik Svenstrup
Partner, Registreret revisor
mne17982

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift af investeringsvirksomhed med udlejning af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | Resultatopgørelse | 2020/21 DKK | 2019/20 1.000 DKK |
|------|---|----------------|----------------------|
| | Perioden 1. juli - 30. juni | | |
| | Bruttofortjeneste | 903.501 | 735 |
| 1 | Personaleomkostninger | -150.000 | 0 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -6.038 | -6 |
| | Resultat før finansielle poster | 747.463 | 729 |
| | Finansielle omkostninger | -19.936 | -25 |
| | Resultat før skat | 727.527 | 704 |
| 2 | Skat af årets resultat | -160.769 | -148 |
| | Årets resultat | 566.758 | 556 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Foreslået udbytte | 400.000 | 650 |
| | Overført resultat | 166.758 | -94 |
| | Resultatdisponering i alt | 566.758 | 556 |

| Note | Balance | 2020/21 DKK | 2019/20 1.000 DKK |
|-----------------------------|--|------------------|----------------------|
| Aktiver pr. 30. juni | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 9.066.000 | 8.862 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 8.007 | 14 |
| | Materielle anlægsaktiver | 9.074.007 | 8.876 |
| | Anlægsaktiver i alt | 9.074.007 | 8.876 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 44.000 | 0 |
| | Tilgodehavender | 44.000 | 0 |
| | Likvide beholdninger | 474.923 | 441 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 518.923 | 441 |
| | Aktiver i alt | 9.592.930 | 9.317 |

| Note | Balance | 2020/21 DKK | 2019/20 1.000 DKK |
|------|---|------------------|----------------------|
| | Passiver pr. 30. juni | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 160.000 | 160 |
| | Overført resultat | 6.605.569 | 6.439 |
| | Foreslået udbytte | 400.000 | 650 |
| | Egenkapital i alt | 7.165.569 | 7.249 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.282.216 | 1.203 |
| | Hensatte forpligtelser | 1.282.216 | 1.203 |
| | Depositum | 139.921 | 153 |
| | Anden gæld | 500.299 | 500 |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | 640.220 | 653 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 26.079 | 58 |
| | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 81.422 | 16 |
| | Selskabsskat | 73.635 | 49 |
| | Anden gæld | 323.789 | 90 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 504.926 | 212 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 1.145.146 | 865 |
| | Passiver i alt | 9.592.930 | 9.317 |
| 6 | Eventualforpligtelser | | |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitaloppgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK | Overført resultat 1.000 DKK | Foreslået udbytte 1.000 DKK | I alt 1.000 DKK |
|-----------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Perioden 1. juli - 30. juni | | | | |
| Saldo primo | 160 | 6.439 | 650 | 7.249 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | -650 | -650 |
| Årets resultat | 0 | 167 | 400 | 567 |
| Egenkapital ultimo | 160 | 6.606 | 400 | 7.166 |

| Noter | 2020/21 | 2019/20 |
|---|------------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 | | |
| Personaleomkostninger | | |
| Løn og gager | 150.000 | 0 |
| Personaleomkostninger i alt | 150.000 | 0 |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1). | | |
| 2 | | |
| Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 81.422 | 86 |
| Regulering af udskudt skat | 79.347 | 62 |
| Skat af årets resultat i alt | 160.769 | 148 |
| 3 | | |
| Investeringsjendomme | | |
| Kostpris 1. juli | 6.872.965 | 6.873 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 |
| Kostpris 30. juni | 6.872.965 | 6.873 |
| Dagsværdiregulering 1. juli | 1.989.035 | 1.822 |
| Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen | 204.000 | 167 |
| Dagsværdireguleringer 30. juni | 2.193.035 | 1.989 |
| Investeringsjendomme i alt | 9.066.000 | 8.862 |

Investeringsjendomme består af 3 udlejningsjendomme beliggende i Viborg. Ejendommene er fuldt udlejet til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

| | 2021 | 2020 |
|-------------------|------|------|
| Udlejningsprocent | 100 | 100 |
| Afkastkrav i % | 8,25 | 8,5 |

| Noter | 2020/21 | 2019/20 |
|---------------------------------|----------------|------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 4 Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital, primo | 160.000 | 160 |
| Virksomhedskapital i alt | 160.000 | 160 |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | | |
|--|---------|-----|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 ár | 640.220 | 653 |
|--|---------|-----|

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Windsor Capital ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammentraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til biler, reklame, administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

| | | |
|---|----------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0% |

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse under afskrivninger.

Alle omkostninger, der kan henføres til de enkelte ejendomes drift, er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af 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.

PENNEO

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

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

Ole Westergaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-848801172797

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-11-10 09:56:37 UTC

NEM ID 

Henrik Svenstrup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:20336390-RID:1210161880354

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-11-10 10:38:00 UTC

NEM ID 

Ole Westergaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-848801172797

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-11-10 11:23:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PD0IL-CUIL7-E8Q31-126HK-EBF8V-FHEN7

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>