Westergaard Invest ApS

Søndergade 7, 4130 Viby Sjælland

CVR-nr. 29 13 82 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2023.

Sven Westergaard Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

2 Selskabsoplysninger

3 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

4 Anvendt regnskabspraksis

7 Resultatopgørelse

8 Balance

10 Noter

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Westergaard Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 28. marts 2023

Direktion

Sven Westergaard Jensen

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Selskabsoplysninger

Selskabet	Westergaard Invest ApS Søndergade 7 4130 Viby Sjælland	
	CVR-nr.:	29 13 82 49
	Stiftet:	11. oktober 2005
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 17. regnskabsår
Direktion	Sven Westergaard Jensen	
Modervirksomhed	Westergaard Holding, Godkendt Revisionsanpartsselskab	

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Westergaard Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestem melser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

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

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat
Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital
Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Westergaard Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2022	2021
	Bruttofortjeneste	**981.457**	**1.005.662**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.530	42.288
	Øvrige finansielle omkostninger	-283.043	-187.653
	Resultat før skat	**727.944**	**860.297**
	Skat af årets resultat	-160.284	-189.208
	Årets resultat	**567.660**	**671.089**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.500.000	0
	Overføres til overført resultat	0	671.089
	Disponeret fra overført resultat	-932.340	0
	Disponeret i alt	**567.660**	**671.089**

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Balance 31. december

Aktiver

Note		2022	2021
	Anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	9.950.000	9.950.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.950.000	9.950.000
	Anlægsaktiver i alt	**9.950.000**	**9.950.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	526.490	1.402.960
	Tilgodehavender i alt	526.490	1.402.960
	Likvide beholdninger	0	120.855
	Omsætningsaktiver i alt	**526.490**	**1.523.815**
	Aktiver i alt	**10.476.490**	**11.473.815**

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

Balance 31. december

Passiver

Note		2022	2021
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	5.488.586	5.749.837
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	671.089
	Egenkapital i alt	**5.613.586**	**6.545.926**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	472.000	464.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**472.000**	**464.000**
	Gældsforpligtelser		
2	Gæld til realkreditinstitutter	3.350.778	3.616.666
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.350.778	3.616.666
	Kortfristet del af langfristet gæld	268.060	281.874
	Gæld til pengeinstitutter	214.484	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.183	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	152.284	175.208
	Anden gæld	392.115	390.141
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.040.126	847.223
	Gældsforpligtelser i alt	**4.390.904**	**4.463.889**
	Passiver i alt	**10.476.490**	**11.473.815**

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Eventualposter

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

		2022	2021
1.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2022	7.873.466	7.873.466
	Kostpris 31. december 2022	**7.873.466**	**7.873.466**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	2.076.534	2.076.534
	Regulering til dagsværdi 31. december 2022	**2.076.534**	**2.076.534**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**9.950.000**	**9.950.000**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,75

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	**Værdi af ejendomsportefølje t.kr.**	**Regnskabsmæssig værdi t.kr.**	**Regulering t.kr.**
7,5	10.288	9.950	338
8,5	9.078	9.950	-872

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

		31/12 2022	31/12 2021
2.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.618.838	3.898.540
	Heraf forfalder inden for 1 år	-268.060	-281.874
		3.350.778	**3.616.666**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.347.183	2.493.615

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.619 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.950 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Westergaard Holding, Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 29521182, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter.

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

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."

Sven Westergaard Jensen
Direktør og dirigent
Serienummer: 598ff332-bfca-417c-bcc9-f511e0a9a1fd
IP: 185.162.xxx.xxx
2023-03-28 06:49:24 UTC

Penneo dokumentnøgle: G4QJ2-HLKUF-3WIJS-7TAPE-E2A7C-7QDOB

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**