

Ejendomsselskabet West ApS

Edison Park 4, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for

2017/18

CVR-nr. 13 66 34 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ²⁶/10 2018 .



Bent Østergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsselskabet West ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 11. oktober 2018

Direktion


Bent Østergaard


Gitte K. K. Østergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet West ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet West ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 11. oktober 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet West ApS
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 13 66 34 91
Stiftet: 27. november 1989
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Bent Østergaard
Gitte K. K. Østergaard

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Modervirksomhed

Escherich Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje aktier og andre værdipapirer, drive finansieringsvirksomhed, købe og sælge fast ejendom, drift af restauration, diskotek og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -428 t.kr. mod -3.654 t.kr. sidste år.

Selskabet har indgået aftale med pengeinstitut om afvikling af selskabets investeringsejendomme. Der resterer pr. 30. juni 2018 alene salg af en ejendom.

Selskabets egenkapital udgør t. kr. -24.594 og selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet West ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 afskrivninger, 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	25 - 50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-30 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttotab	-162.242	1.180.789
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-200.000	-325.000
Andre driftsomkostninger	-262.160	-3.494.995
Driftsresultat	-624.402	-2.639.206
Andre finansielle indtægter	21.213	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-137.892	-1.335.981
Resultat før skat	-741.081	-3.975.187
2 Skat af årets resultat	313.320	320.732
Årets resultat	-427.761	-3.654.455
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.562.245
Overføres til øvrige reserver	0	-5.216.700
Disponeret fra overført resultat	-427.761	0
Disponeret i alt	-427.761	-3.654.455

Balance 30. juni

Aktiver	2018	2017
Note	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	5.670.000	10.265.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.670.000</u>	<u>10.265.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.670.000</u>	<u>10.265.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	634.052	320.732
Andre tilgodehavender	<u>52.477</u>	<u>582.652</u>
Tilgodehavender i alt	<u>686.529</u>	<u>903.384</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>3.749.924</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>686.529</u>	<u>4.653.308</u>
Aktiver i alt	<u>6.356.529</u>	<u>14.918.308</u>

Balance 30. juni

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	<u>-24.828.312</u>	<u>-24.400.551</u>
	Egenkapital i alt	<u>-24.328.312</u>	<u>-23.900.551</u>
 Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.973.683	7.515.457
7	Gæld til pengeinstitutter	<u>23.915.607</u>	<u>29.343.950</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.889.290</u>	<u>36.859.407</u>
	Gældsforpligtelser	582.000	160.000
	Gæld til pengeinstitutter	852.007	1.350.747
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	220.554	255.643
	Anden gæld	<u>140.990</u>	<u>193.062</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.795.551</u>	<u>1.959.452</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.684.841</u>	<u>38.818.859</u>
	Passiver i alt	<u>6.356.529</u>	<u>14.918.308</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	137.892	1.335.981
	<u>137.892</u>	<u>1.335.981</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-313.320	-320.732
	<u>-313.320</u>	<u>-320.732</u>
	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	16.771.949	54.384.418
Afgang i årets løb	-6.181.947	-37.612.469
Kostpris ultimo	<u>10.590.002</u>	<u>16.771.949</u>
Opskrivninger primo	0	5.216.700
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-5.216.700
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	-6.506.949	-12.826.118
Årets nedskrivninger	-200.000	-325.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	1.786.947	6.644.169
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-4.920.002</u>	<u>-6.506.949</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.670.000</u>	<u>10.265.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-24.400.551	-25.962.796
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-427.761</u>	<u>1.562.245</u>
	<u>-24.828.312</u>	<u>-24.400.551</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.555.683	7.675.457
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-582.000</u>	<u>-160.000</u>
	<u>4.973.683</u>	<u>7.515.457</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.640.000</u>	<u>6.875.000</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>23.915.607</u>	<u>29.343.950</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.915.607</u>	<u>29.343.950</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.556 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 5.670 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 33.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		
9. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Escherich Holding ApS, CVR-nr. 27281443 som 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, royalties og udbytter.		

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.