

---

# ***Westcoast Ejendomsinvest ApS***

Tarp Byvej 70, 6715 Esbjerg N

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 25 12 54 52

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/10 2016

Niels Peder Friis Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Westcoast Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tarp, den 12. oktober 2016

## Direktion

Niels P. Friis Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Westcoast Ejendomsinvest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Westcoast Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 12. oktober 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Westcoast Ejendomsinvest ApS  
Tarp Byvej 70  
6715 Esbjerg N

Telefon: 75168200

CVR-nr.: 25 12 54 52

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Hjemstedskommune: Esbjerg

### Direktion

Niels P. Friis Sørensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stormgade 50  
6700 Esbjerg

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Torvet 18  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 222.156, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.660.788.

Ledelsen anser årets resultat og økonomiske udvikling som tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>423.431</b>	<b>393.600</b>
Andre eksterne omkostninger		-10.400	-10.200
<b>Bruttoresultat</b>		<b>413.031</b>	<b>383.400</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-46.995	-46.995
Andre driftsomkostninger		-78.805	-84.339
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>287.231</b>	<b>252.066</b>
Finansielle indtægter	1	0	2.045
Finansielle omkostninger	2	-8.407	-11.726
<b>Resultat før skat</b>		<b>278.824</b>	<b>242.385</b>
Skat af årets resultat	3	-56.668	-54.232
<b>Årets resultat</b>		<b>222.156</b>	<b>188.153</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		222.156	188.153
		<b>222.156</b>	<b>188.153</b>



## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Udlejningsejendom		2.060.204	2.107.199
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.060.204</b>	<b>2.107.199</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.060.204</b>	<b>2.107.199</b>
Andre tilgodehavender		6.000	6.500
Periodeafgrænsningsposter		4.261	4.292
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.261</b>	<b>10.792</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>397.118</b>	<b>594.449</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>407.379</b>	<b>605.241</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.467.583</b>	<b>2.712.440</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.535.788	1.313.632
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.660.788</b>	<b>1.438.632</b>
Hensættelse til udskudt skat		67.400	70.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>67.400</b>	<b>70.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		620.869	1.084.302
Selskabsskat		59.268	54.732
Anden gæld		59.258	64.774
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>739.395</b>	<b>1.203.808</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>739.395</b>	<b>1.203.808</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.467.583</b>	<b>2.712.440</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	2.045
	<u>0</u>	<u>2.045</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.407	11.726
	<u>8.407</u>	<u>11.726</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	59.268	54.732
Årets udskudte skat	-2.600	-500
	<u>56.668</u>	<u>54.232</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Udlejnings- ejendom</u> DKK
Kostpris 1. maj		2.718.390
Kostpris 30. april		<u>2.718.390</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj		611.191
Årets afskrivninger		46.995
Ned- og afskrivninger 30. april		<u>658.186</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>		<u><b>2.060.204</b></u>
Afskrives over		<u>30 år</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	1.313.632	1.438.632
Årets resultat	0	222.156	222.156
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>1.535.788</b>	<b>1.660.788</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Westcoast Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Westcoast Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægt ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen forfalder til betaling.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til den administrative drift af ejendom, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt for, at sikre udlejning af ejendomme.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med Westcoast Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Erhvervsandel bygninger	30 år
-------------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter mv.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.