
Westcoast Ejendomsinvest ApS

Krohaven 17, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
1. maj 2022 - 30. april 2023

CVR-nr. 25 12 54 52

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/10 2023

Niels Peder Friis
Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. maj - 30. april | 6 |
| Balance 30. april | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter til årsregnskabet | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 3. oktober 2023

Direktion

Niels P. Friis Sørensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Westcoast Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Westcoast Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 3. oktober 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen
statsautoriseret revisor
mne27864

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Westcoast Ejendomsinvest ApS Krohaven 17 6715 Esbjerg N Telefon: 75168200 CVR-nr: 25 12 54 52 Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023 Hjemstedskommune: Esbjerg |
| Direktion | Niels P. Friis Sørensen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg |
| Pengeinstitut | Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 5.389, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.247.219.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---|------|----------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste | | 485.912 | 452.652 |
| Personaleomkostninger | 1 | -325.000 | -215.000 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -82.408 | -82.408 |
| Andre driftsomkostninger | | -76.448 | -42.330 |
| Resultat før finansielle poster | | 2.056 | 112.914 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -8.945 | -17.884 |
| Resultat før skat | | -6.889 | 95.030 |
| Skat af årets resultat | 3 | 1.500 | -20.881 |
| Årets resultat | | -5.389 | 74.149 |

Resultatdisponering

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -5.389 | 74.149 |
| | -5.389 | 74.149 |

Balance 30. april 2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | | 2.622.012 | 2.704.420 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 2.622.012 | 2.704.420 |
| Anlægsaktiver | | 2.622.012 | 2.704.420 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 26.216 | 23.331 |
| Tilgodehavender | | 26.216 | 23.331 |
| Likvide beholdninger | | 113.325 | 578.199 |
| Omsætningsaktiver | | 139.541 | 601.530 |
| Aktiver | | 2.761.553 | 3.305.950 |

Balance 30. april 2023

Passiver

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 2.122.219 | 2.127.608 |
| Egenkapital | | 2.247.219 | 2.252.608 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 26.600 | 28.100 |
| Hensatte forpligtelser | | 26.600 | 28.100 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 344.347 | 920.772 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 0 | 17.281 |
| Anden gæld | | 143.387 | 87.189 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 487.734 | 1.025.242 |
| Gældsforpligtelser | | 487.734 | 1.025.242 |
| Passiver | | 2.761.553 | 3.305.950 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. maj | 125.000 | 2.127.608 | 2.252.608 |
| Årets resultat | 0 | -5.389 | -5.389 |
| Egenkapital 30. april | 125.000 | 2.122.219 | 2.247.219 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | <u>325.000</u> | <u>215.000</u> |
| | 325.000 | 215.000 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 6.294 | 11.370 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>2.651</u> | <u>6.514</u> |
| | 8.945 | 17.884 |

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 17.281 |
| Årets udskudte skat | <u>-1.500</u> | <u>3.600</u> |
| | -1.500 | 20.881 |

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger |
|--|------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. maj | 2.972.246 |
| Kostpris 30. april | 2.972.246 |
| Ned- og afskrivninger 1. maj | 267.826 |
| Årets afskrivninger | 82.408 |
| Ned- og afskrivninger 30. april | 350.234 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | 2.622.012 |
| Afskrives over | 30 år |

5. 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.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Westcoast Ejendomsinvest ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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.

Resultatopgørelse

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Westcoast Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forsikringer mv.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

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.