

West Building Invest ApS

**Fjeldstedvej 34
2650 Hvidovre
CVR-nr. 28 50 35 71**

**Årsrapport for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016
(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30/11 2016

Sadik Uzuner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for West Building Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 30. november 2016

Direktion

Sadik Uzuner

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i West Building Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for West Building Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet har en negativ egenkapital pr. 30. juni 2016 på t.kr. 210. Selskabets ledelse har aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vi henviser til ledelsesberetningen og note 1 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for forudsætningerne herfor. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Sorø, den 30. november 2016

Frej Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Henrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

West Building Invest ApS
Fjeldstedvej 34
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 28 50 35 71
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 1. februar 2005
Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Sadik Uzuner

Revision

Frej Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 1.7.2015 - 30.6.2016 udviser et overskud på t.kr. 383, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på t.kr. 210.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen forventer, at egenkapitalen reableres over de kommende års drift. Selskabets likviditet forventes at være positiv i det kommende regnskabsår og selskabets ejer har bekræftet at ville tilføre selskabet likviditet i fornødent omfang i det kommende regnskabsår. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West Building Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af ejendommenens lejeindtægter med fradrag af ejendommenens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter udlejningsejendomme

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejningsejendomme. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger udlejningsejendomme

Omkostninger udlejningsejendomme indeholder fællesudgifter, ejendomsskatter og vedligeholdelsesudgifter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	Brugstid	
Grunde og bygninger	50 - 100	år

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse for straksafskrivning af driftsmidler indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Pantebreve

Pantebreve måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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, 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
Bruttofortjeneste		1.045.565	781.861
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-161.057</u>	<u>-113.622</u>
Resultat før finansielle poster		884.508	668.239
Finansielle indtægter	2	19.570	22.052
Finansielle omkostninger	3	<u>-477.593</u>	<u>-511.947</u>
Resultat før skat		426.485	178.344
Skat af årets resultat	4	<u>-43.350</u>	<u>-136.338</u>
Årets resultat		<u>383.135</u>	<u>42.006</u>
Overført overskud		<u>383.135</u>	<u>42.006</u>
		<u>383.135</u>	<u>42.006</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		14.383.721	11.045.894
Materielle anlægsaktiver		<u>14.383.721</u>	<u>11.045.894</u>
Pantebreve		376.785	385.523
Finansielle anlægsaktiver		<u>376.785</u>	<u>385.523</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.760.506</u>	<u>11.431.417</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		205.816	200.969
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		111.720	107.412
Andre tilgodehavender		30.188	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	34.085
Tilgodehavender		<u>347.724</u>	<u>342.466</u>
Likvide beholdninger		<u>538.647</u>	<u>669.908</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>886.371</u>	<u>1.012.374</u>
Aktiver i alt		<u>15.646.877</u>	<u>12.443.791</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-334.861	-717.996
Egenkapital	5	-209.861	-592.996
Hensættelse til udskudt skat		168.100	109.200
Hensatte forpligtelser i alt		168.100	109.200
Banker		1.111.629	2.857.438
Gæld til realkreditinstitutter		10.225.234	6.160.785
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.336.863	9.018.223
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	453.579	267.100
Deposita		573.184	483.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.430	75.775
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.158.521	2.094.520
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		707.837	681.951
Selskabsskat		321	0
Anden gæld		436.903	306.745
Kortfristede gældsforpligtelser		4.351.775	3.909.364
Gældsforpligtelser i alt		15.688.638	12.927.587
Passiver i alt		15.646.877	12.443.791
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tidligere haft underskud og selskabets balance udviser pr. 30. juni 2016 en negativ egenkapital på t.kr. 210. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reableres over de kommende års drift. Selskabets likviditet forventes at være positiv i det kommende regnskabsår og selskabets ejer har bekræftet at ville tilføre selskabet likviditet i fornødent omfang i det kommende regnskabsår. Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	4.308	4.119
Andre finansielle indtægter	<u>15.262</u>	<u>17.933</u>
	<u>19.570</u>	<u>22.052</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	82.414	80.621
Andre finansielle omkostninger	<u>395.179</u>	<u>431.326</u>
	<u>477.593</u>	<u>511.947</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	34.406	-34.085
Årets udskudte skat	58.900	170.423
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-49.956</u>	<u>0</u>
	<u>43.350</u>	<u>136.338</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-717.996	-592.996
Årets resultat	0	383.135	383.135
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	-334.861	-209.861

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2014	125.000	-760.002	-635.002
Årets resultat	0	42.006	42.006
Egenkapital 30. juni 2015	125.000	-717.996	-592.996

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.998.438	1.207.909	96.280	687.910
Gæld til realkreditinstitutter	6.286.885	10.582.533	357.299	8.913.037
	9.285.323	11.790.442	453.579	9.600.947

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.790, er der givet pant i grunde og bygninger for t.kr. 13.680, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.6.2016 udgør t.kr. 14.384.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.625 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve for t.kr. 2.575 deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld t.kr. 669 og søsterselskabets bankgæld t.kr. 0.