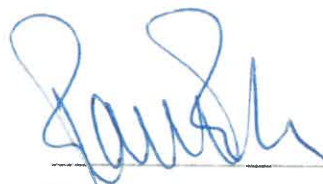


West Building Invest ApS
Fjeldstedvej 34
2650 Hvidovre

CVR 28 50 35 71

ÅRSRAPPORT 2016/2017
(1. juli 2016 – 30. juni 2017)
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinær generalforsamling.
den 19/1 2017 8



Dirigent:

Sadik Uzuner

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegninger	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. juli – 30. juni	11
Balance 30. juni	12-13
Noter til årsrapporten.....	14-15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt det årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for West Building Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens.

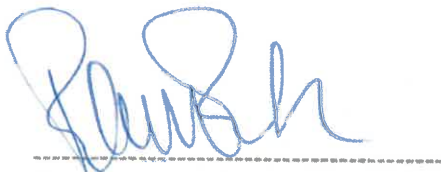
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30 juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godekendelse.

Hvidovre, den 19/1 2018

Direktion:



Sadik Uzuner

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i West Building Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for West Building Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlaget 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 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 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.

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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar, at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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 krævende 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.

København, den 21. december 2017

REVISIONSFIRMAET

J. Gilbert Nielsen ApS

CVR 18137399

Niels J. Frost Nielsen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet West Building Invest ApS
Fjeldstedvej 34
2650 Hvidovre

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

Direktion Sadik Uzuner

Revisor Revisionsfirmaet
J. Gilbert Nielsen ApS
Trianglen 3, 1.
2100 København Ø

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet.

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

Udvikling i året.

Selskabets resultatopgørelse for 01.07.2016 – 30.06.2017 udviser et overskud på t.kr. 265, og selskabets balance pr. 30 juni 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 55.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb.

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

Udvikling 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 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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 bestemmelser i årsregnskabslovens §32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Lejeindtægter udlejningsejendomme.

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Omkostninger udlejningsejendomme.

Omkostninger udlejningsejendomme indeholder fællesudgifter, ejendomsskatter og vedligeholdelsesudgifter.

Andre driftsindtægter.

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

Andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger af distribution, salg, reklamer, 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 regnskabet. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under ácontoskatteordningen 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 sambeskattede med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de beskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**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:

	<u>Brugstid:</u>
Grunde og bygninger	50 – 100 år

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse for straksafskrivning af driftsmidler indregnes som omkostninger i resultatopgørelse 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.

Skyldig skat og udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balance som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte 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 udvikling af forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte 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 resultatopgørelse. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser.

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<u>Note</u>		
Bruttoresultat	903.951	1.045.565
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.	<u>-161.057</u>	<u>-161.057</u>
Resultat før finansielle poster	742.894	884.508
(2) Finansielle indtægter.	0	19.570
(3) Andre finansielle omkostninger.	<u>-398.217</u>	<u>-477.593</u>
Resultat før skat	344.677	426.485
(4) Skat af årets resultat.	<u>-79.092</u>	<u>-43.350</u>
Årets resultat	<u>265.585</u>	<u>383.135</u>
Overført resultat.	<u>265.585</u>	<u>383.135</u>
Forslag til resultatdisponering i alt	<u>265.585</u>	<u>383.135</u>

Balance.**Aktiver pr. 30. juni 2017.**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<u>Note</u>		
Grunde og bygninger.....	<u>14.222.664</u>	<u>14.383.721</u>
Materielle anlægsaktiver.....	<u>14.222.664</u>	<u>14.383.721</u>
Pantebreve	<u>376.785</u>	<u>376.785</u>
Finansielle anlægsaktiver.....	<u>376.785</u>	<u>376.785</u>
Anlægsaktiver i alt.....	<u>14.599.449</u>	<u>14.760.506</u>
Mellemregning Cafe Victoria Kastrup	711.720	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	205.816
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	111.720
15260 Tilgodehavender	105.588	0
Tilgodehavende selskabsskat.....	0	0
Andre tilgodehavender:		
15262 Afholdte varmeudgifter	35.119	0
15263 Afholdte vandudgifter	43.462	0
15264 Afholdte driftsudgifter.....	<u>92.869</u>	<u>0</u>
	171.450	
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>30.188</u>
Tilgodehavender	<u>988.758</u>	<u>347.724</u>
Likvide beholdninger	<u>123.258</u>	<u>538.647</u>
Omsætningsaktiver i alt.....	<u>1.112.016</u>	<u>886.371</u>
Aktiver i alt.....	<u>15.711.465</u>	<u>15.646.877</u>

Balancen Passiver pr. 30 juni 2017. (fortsat)

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<u>Note</u>		
Passiver		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>-69.276</u>	<u>-334.861</u>
(5) Egenkapital	<u>55.724</u>	<u>-209.861</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>232.914</u>	<u>168.100</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>232.914</u>	<u>168.100</u>
Banker	1.103.804	1.111.629
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.972.986</u>	<u>10.225.234</u>
(6) Langfristede gældsforpligtelser.....	<u>11.076.790</u>	<u>11.336.863</u>
(6) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	365.000	453.579
Deposita.....	578.888	573.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.000	21.430
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.488.087	2.158.521
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	400.039	707.837
Selskabsskat.....	14.599	321
Anden gæld.....	<u>496.424</u>	<u>436.903</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>4.346.037</u>	<u>4.351.775</u>
Gældsforpligtelser i alt.....	<u>15.422.827</u>	<u>15.688.638</u>
Passiver i alt	<u>15.711.465</u>	<u>15.646.877</u>
(1) Usikkerhed om fortsat drift (going concern).		
(7) Eventualforpligtelser.		
(8) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.		

Noter til årsregnskab.

2015/16

Note

DKK

(1) Usikkerhed om fortsat drift (going concern).

Selskabet har tidligere haft underskud og selskabets balance udviser pr. 30. juni 2017 en egenkapital på t.kr. 55.

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 likviditet i fornødent omfang i det kommende regnskabsår.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift

(2) Finansielle indtægter

Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	0	4.308
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>15.262</u>
	<u>0</u>	<u>19.570</u>

(3) Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	0	82.414
Andre finansielle omkostninger	<u>300.782</u>	<u>395.179</u>
	<u>300.782</u>	<u>477.593</u>

(4) Skat af årets resultat.

Årets aktuelle skat.	14.278	34.406
Årets udskudte skat	68.814	58.900
Regulering af udskudt skat tidligere år.....	<u>0</u>	<u>-49.956</u>
	<u>79.092</u>	<u>43.350</u>

(5) Egenkapital.

	Selskabs- kapital.	Overført resultat	I alt.
Egenkapital 1. juli 2016.....	125.000	-334.861	-209.861
Årets resultat.....	<u>0</u>	<u>265.585</u>	<u>265.585</u>
Egenkapital 30. juni 2017.....	<u>125.000</u>	<u>-69.276</u>	<u>55.724</u>

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

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

Noter til årsregnskab (fortsat)

(6) Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. juli 2016</u>	<u>30. juni 2017</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Banker	1.207.909	1.207.909	96.280	687.910
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.582.533</u>	<u>10.582.533</u>	<u>357.299</u>	<u>8.913.037</u>
	<u>11.790.442</u>	<u>11.790.442</u>	<u>453.379</u>	<u>9.600.947</u>

(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 sikkerheds for gæld til realkreditinstitutter, t. kr. 11.441, er der givet pant i grunde og bygninger for t. kr. 13.680, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2017 udgør t. kr. 14.222.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 2.625 i overstående 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