

WEST BUILDING INVEST APS

Fjeldstedvej 34
2650 Hvidovre

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/12/2020

Sadik Uzuner
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

WEST BUILDING INVEST APS

Fjeldstedvej 34

2650 Hvidovre

CVR-nr: 28503571

Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

RevisorGE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Stamholmen 175, 2

2650 Hvidovre

DK Danmark

CVR-nr: 25187091

P-enhed: 1007399649

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for West Building Invest ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hvidovre, den 15/12/2020

Direktion

Sadik Uzuner

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i West Building Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for West Building Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hvidovre, 15/12/2020

Benjamin Elleby Jensen , mne22452

Registreret revisor

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 25187091

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme. Herudover har selskabet i en del af regnskabsåret haft aktivitet med drift af pizzeria.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke indtruffet nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske udvikling har foregået planmæssigt.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Med tilvalg af visse bestemmelser for højere regnskabsklasser

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Selskabet har som følge af konkurrencemæssige hensyn og med henvisning til årsregnskabslovens § 32 stk. 1 valgt ikke at vise omsætningen og dermed foretaget en sammendragning i resultatopgørelsen. De sammendragne poster indgår i posten "bruttoresultat".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen på fakturerings tidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, Produktionsanlæg og maskiner, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	50 år	scrapværdi 50 pct.
Grunde	Afskrives ikke	
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	scrapværdi 0 pct.

Aktiver med en kostpris på under 14.100 DKK. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af

forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatte.

West Building Invest ApS indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtigelser

Andre gældsforpligtigelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.873.364	1.443.135
Personaleomkostninger	1	-345.402	-247.441
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-177.543	-169.382
Resultat af ordinær primær drift		1.350.419	1.026.312
Andre finansielle indtægter	3	0	44.558
Øvrige finansielle omkostninger	4	-406.216	-364.783
Ordinært resultat før skat		944.203	706.086
Skat af årets resultat	5	-212.730	-158.550
Årets resultat		731.473	547.536
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		731.472	796.577
Overført resultat		1	-249.041
I alt		731.473	547.536

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		21.139.956	13.900.552
Produktionsanlæg og maskiner		0	241.473
Materielle anlægsaktiver i alt	6	21.139.956	14.142.025
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		21.139.956	14.142.025
Råvarer og hjælpematerialer		0	19.500
Varebeholdninger i alt		0	19.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		213.883	155.343
Andre tilgodehavender		50.000	23.706
Periodeafgrænsningsposter		0	11.018
Tilgodehavender i alt		263.883	190.067
Likvide beholdninger		166.063	227.662
Omsætningsaktiver i alt		429.946	437.229
Aktiver i alt		21.569.902	14.579.254

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.	7	125.000	125.000
Overført resultat		1	0
Forslag til udbytte		731.472	796.577
Egenkapital i alt		856.473	921.577
Hensættelse til udskudt skat	8	345.206	256.662
Hensatte forpligtelser i alt		345.206	256.662
Gæld til realkreditinstitutter		8.758.795	9.127.363
Gæld til banker		5.753.052	671.254
Skyldig selskabsskat		124.186	85.411
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.636.033	9.884.028
Gæld til realkreditinstitutter		375.251	374.426
Gæld til banker		193.690	22.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		366.854	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.458	62.384
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.944.279	1.794.537
Skyldig selskabsskat		85.411	68.416
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.260.758	890.660
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		477.489	304.564
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.732.190	3.516.987
Gældsforpligtelser i alt		20.368.223	13.401.015
Passiver i alt		21.569.902	14.579.254

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Lønninger	-330.251	-243.328
Andre omkostninger til social sikring	-15.151	-4.113
	-345.402	-247.441

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bygninger	-158.556	-161.055
Produktionsanlæg og maskiner	-18.987	-8.327
	-177.543	-169.382

3. Andre finansielle indtægter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	44.558
	0	44.558

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede selskaber	-97.582	-114.535
Øvrige finansielle udgifter	-308.634	-250.249
	-406.216	-364.783

5. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	-124.186	-85.411
Regulering af udskudt skat	-88.544	-73.139
	-212.730	-158.550

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2019	14.735.036	249.000
Årets tilgang	7.397.960	0
Årets afgang	0	-249.000
Anskaffelsespris pr. 30. juni 2020	22.132.996	0
Afskrivninger pr. 1. juli 2019	-834.484	-8.327
Årets afskrivning	-158.556	-18.987
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	27.314
Afskrivninger pr. 30. juni 2020	-993.040	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2020	21.139.956	0
Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2019 udgør	16.520.000	

7. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 250 anparter á nominelt DKK 500.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	kr.
Ændringer i selskabskapital de seneste fem regnskabsår:	
Selskabskapital pr. 1. juli 2015	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
Selskabskapital pr. 30. juni 2020	125.000

8. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	21.139.956	19.280.516	1.859.440
Udlån	0	236.785	-236.785
Amortiseret kurstab	89.714	0	89.714
Låneomkostninger	0	143.249	-143.249
	21.229.670	19.660.550	1.569.120
Udskudt skat, 22%			345.206

9. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets har i regnskabsåret frasolgt aktiviten med drift af pizzeria.

10. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Victoria Invest Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse forøges.

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån til realkreditinstitut, t DKK 9.224 pr. 30. juni 2020 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t DKK 13.672.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.575 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve for t.kr. 2.575 deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld t.kr. 670

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 5.300 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t DKK 7.358. Heraf er ejerpantebreve for t.kr. 5.300 deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld t.kr. 5.276

12. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Victoria Invest Holding ApS
Fjeldstedvej 34
2650 Hvidovre

13. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	1