

WESTH EJENDOM ApS

Marselisborg Allé 34, 4 tv
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

04/07/2019

Thomas Westh Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

WESTH EJENDOM ApS
Marselisborg Allé 34, 4 tv
8000 Aarhus C

Telefonnummer: 40118855

CVR-nr: 35405267

Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er køb, ombygning og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i positiv udvikling. Selskabets færdigbyggede lejligheder er alle udlejet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske

fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk

forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet

for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb,

der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning er altovervejende lejeindtægter. Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når lejeindtægten er indgået på den konkrete ejendoms konto.

Variable omkostninger

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse består af omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger,

befordring

Befordring består af erhvervsmæssig befordring i forbindelse med udførelse af selskabets aktiviteter

Faste omkostninger

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Forsknings- og udviklingsomkostninger

Forsknings- og udviklingsomkostninger omfatter forskningsomkostninger, omkostninger ved udviklingsprojekter,

der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, samt af- og nedskrivninger på udviklingsprojekter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens

medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og

nedskrivninger

opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest

og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder

løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender

samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet,

herunder omkostninger vedrørende udlejningsaktiviteter og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver, omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver,

der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter,

herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser

under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede

virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære indtægter og omkostninger omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder,

som ikke hører under den ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion

vedrørende skattemæssige underskud).

Andre skatter

Posten omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst, herunder miljøafgifter o.l.,

der ikke refunderes til virksomheden.

Balance

Investeringsøjendomme

Investeringsøjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt

eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte

ejendom

vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte

anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes

i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser

eller som nettoskatteaktiver.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes

i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af

årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende

regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede

udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat

under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen.

Kapitalnedsættelse

ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes

nominelle værdi.

Gæld til realkreditinstitutter og andre finansielle forpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer

til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning

ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		469.577	440.103
Eksterne omkostninger		-79.877	-73.361
Bruttoresultat		389.700	366.742
Resultat af ordinær primær drift		389.700	366.742
Øvrige finansielle omkostninger		-117.996	-117.020
Ordinært resultat før skat		271.704	249.722
Skat af årets resultat		-59.775	-54.939
Årets resultat		211.929	194.783
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		211.929	194.783
I alt		211.929	194.783

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		4.379.645	4.379.645
Materielle anlægsaktiver i alt		4.379.645	4.379.645
Anlægsaktiver i alt		4.379.645	4.379.645
Likvide beholdninger		537.934	280.674
Omsætningsaktiver i alt		537.934	280.674
Aktiver i alt		4.917.579	4.660.319

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Andre reserver		973.814	716.554
Egenkapital i alt		973.814	716.554
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.943.765	3.943.765
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.943.765	3.943.765
Gældsforpligtelser i alt		3.943.765	3.943.765
Passiver i alt		4.917.579	4.660.319

Noter

1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1