



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**F. WESTH HOLDING APS**  
**RYTTERBAKKEN 1 A, 3650 ØLSTYKKE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. januar 2017

---

Frode Vesth

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. september 2015 - 31. august 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	F. Westh Holding ApS Rytterbakken 1 A 3650 Ølstykke  CVR-nr.: 82 00 16 11 Stiftet: 16. marts 1977 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. september 2015 - 31. august 2016
<b>Bestyrelse</b>	Frode Vesth Ulla Nanna Vesth Annette Susanne Bonde-Vesth
<b>Direktion</b>	Frode Vesth
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank, Finansbord Hillerød Munkeengen 30 3400 Hillerød

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. september 2015 - 31. august 2016 for F. Westh Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. januar 2017

Direktion

---

Frode Vesth

Bestyrelse

---

Frode Vesth

---

Ulla Nanna Vesth

---

Annette Susanne Bonde-Vesth

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i F. Westh Holding ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for F. Westh Holding ApS for regnskabsåret 1. september 2015 - 31. august 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

København, den 31. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje finansielle aktiver samt investering i fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Grundet markedssituationen er der usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme. Vi henviser til anvendt regnskabspraksis.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for F. Westh Holding ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 årsrapporten 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

### Generelt

Drift af boligejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på handelspriser for tilsvarende og sammenlignelige boligejendomme tilpasset boligejendommens særlige karakter, beliggenhed og størrelse.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. SEPTEMBER - 31. AUGUST**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>DRIFT AF BOLIGEJENDOMME M.M.</b> .....		<b>-71.709</b>	<b>19.619</b>
Avance/tab salg af boligejendom.....		-101.014	0
<b>AFKAST AF BOLIGEJENDOMME M.M.</b> .....		<b>-172.723</b>	<b>19.619</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	77.609	29.389
Andre finansielle omkostninger.....	2	-125.771	-73.473
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-220.885</b>	<b>-24.465</b>
Skat af årets resultat.....	3	26.233	5.902
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-194.652</b>	<b>-18.563</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		101.200	131.500
Anvendt af tidligere års overskud.....		-295.852	-150.063
<b>I ALT</b> .....		<b>-194.652</b>	<b>-18.563</b>

## BALANCE 31. AUGUST

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		2.567.219	3.598.160
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.567.219</b>	<b>3.598.160</b>
Andre værdipapirer.....		1.968.867	1.961.320
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>1.968.867</b>	<b>1.961.320</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.536.086</b>	<b>5.559.480</b>
Udsudte skatteaktiver.....		28.424	2.192
Tilgodehavende selskabsskat.....		21.325	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.890	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>52.639</b>	<b>2.192</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>105.526</b>	<b>7.625</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>158.165</b>	<b>9.817</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.694.251</b>	<b>5.569.297</b>

**BALANCE 31. AUGUST**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		2.712.722	3.008.574
Forslag til udbytte.....		101.200	131.500
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>3.013.922</b>	<b>3.340.074</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		627.587	1.809.671
Gæld til kapitalejer.....		1.022.894	378.412
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.650.481</b>	<b>2.188.083</b>
Selskabsskat.....		0	13.640
Anden gæld.....		29.848	27.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>29.848</b>	<b>41.140</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.680.329</b>	<b>2.229.223</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.694.251</b>	<b>5.569.297</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	77.609	29.389		
	<b>77.609</b>	<b>29.389</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Realiseret og urealiseret tab værdipapirer.....	0	11.769		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	125.771	61.704		
	<b>125.771</b>	<b>73.473</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-151		
Regulering af udskudt skat.....	-26.373	-5.751		
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	140	0		
	<b>-26.233</b>	<b>-5.902</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. september 2015.....		3.598.160		
Tilgang.....		1.314.460		
Afgang.....		-2.345.401		
<b>Kostpris 31. august 2016.....</b>		<b>2.567.219</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. august 2016.....</b>		<b>2.567.219</b>		
Dagsværdien fastlægges ved anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på handelspriser for tilsvarende og sammenlignelige boligejendomme tilpasset boligejendommens særlige karakter, beliggenhed og størrelse.				
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. september 2015.....	200.000	3.008.574	131.500	3.340.074
Betalt udbytte.....			-131.500	-131.500
Forslag til årets resultatdisponering.....		-295.852	101.200	-194.652
<b>Egenkapital 31. august 2016.....</b>	<b>200.000</b>	<b>2.712.722</b>	<b>101.200</b>	<b>3.013.922</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/9 2015 gæld i alt	31/8 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.809.671	627.587	0	607.145	
Gæld til kapitalejer.....	378.412	1.022.894	0	0	
	<b>2.188.083</b>	<b>1.650.481</b>	<b>0</b>	<b>607.145</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 627 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.567.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Grundet markedssituationen er der usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme. Vi henviser til anvendt regnskabspraksis.					