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**

**2014/15**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. januar 2016**

_____

**Frode Vesth**

**CVR-NR. 82 00 16 11**

## INDHOLDSFORTEGNELSE


| | Side |
|---|---|
| **Selskabsoplysninger** | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| **Erklæringer** | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 4 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Ledelsesberetning | 5 |
| **Årsregnskab 1. september 2014 - 31. august 2015** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6-7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Noter | 11-12 |


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## SELSKABSOPLYSNINGER

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | F. Westh Holding ApS<br>Rytterbakken 1 A<br>3650 Ølstykke | |
| | CVR-nr.: | 82 00 16 11 |
| | Stiftet: | 16. marts 1977 |
| | Hjemsted: | København |
| | Regnskabsår: | 1. september 2014 - 31. august 2015 |
| **Bestyrelse** | Frode Vesth<br>Ulla Nanna Vesth<br>Annette Susanne Bonde-Vesth | |
| **Direktion** | Frode Vesth | |
| **Revisor** | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V | |
| **Pengeinstitut** | Danske Bank, Finansbord Hillerød<br>Munkeengen 30<br>3400 Hillerød | |

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. september 2014 - 31. august 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2014 - 31. august 2015.

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 29. januar 2016

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 2014 - 31. august 2015 på grundlag af virksomhedens 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 revisorers Etiske 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 29. januar 2016

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 2014/15 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

**Nettoleje mv.**
Nettoleje mv. indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoleje mv. indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Direkte omkostninger**
Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoleje mv.

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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

**Ejendomme**
Ejendomme omfatter investering i lejligheder samt beboelsesejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostningerdirekte foranlediget af anskaffelsen. Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendom.

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

**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 | 2014/15 | 2013/14 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **BRUTTOFORTJENESTE** | | **19.619** | **-19.210** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **19.619** | **-19.210** |
| Andre finansielle indtægter | | 29.389 | 192.974 |
| Andre finansielle omkostninger | | -73.473 | -79.216 |
| **RESULTAT FØR SKAT** | | **-24.465** | **94.548** |
| Skat af årets resultat | 1 | 5.902 | -33.217 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-18.563** | **61.331** |
| **FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING** | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 131.500 | 0 |
| Overført overskud | | -150.063 | 61.331 |
| **I ALT** | | **-18.563** | **61.331** |

## BALANCE 31. AUGUST

| AKTIVER | Note | 2015<br>kr. | 2014<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Grunde og bygninger | | 3.598.160 | 3.573.900 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 2 | **3.598.160** | **3.573.900** |
| Andre værdipapirer | | 1.961.320 | 2.778.165 |
| **Finansielle anlægsaktiver** | | **1.961.320** | **2.778.165** |
| **ANLÆGSAKTIVER** | | **5.559.480** | **6.352.065** |
| Udskudte skatteaktiver | | 2.192 | 0 |
| **Tilgodehavender** | | **2.192** | **0** |
| **Likvider** | | **7.625** | **40.975** |
| **OMSÆTNINGSAKTIVER** | | **9.817** | **40.975** |
| **AKTIVER** | | **5.569.297** | **6.393.040** |

## BALANCE 31. AUGUST

| PASSIVER | Note | 2015<br>kr. | 2014<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført overskud | | 3.008.574 | 3.158.637 |
| Forslag til udbytte | | 131.500 | 0 |
| **EGENKAPITAL** | 3 | **3.340.074** | **3.358.637** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 3.708 |
| **HENSATTE FORPLIGTELSER** | | **0** | **3.708** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.809.671 | 1.803.864 |
| Gæld til kapitalejer | | 378.412 | 1.182.273 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 4 | **2.188.083** | **2.986.137** |
| Selskabsskat | | 13.640 | 15.558 |
| Anden gæld | | 27.500 | 29.000 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **41.140** | **44.558** |
| **GÆLDSFORPLIGTELSER** | | **2.229.223** | **3.030.695** |
| **PASSIVER** | | **5.569.297** | **6.393.040** |
| **Eventualposter mv.** | 5 | | |
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | 6 | | |

## NOTER

| | 2014/15<br>kr. | 2013/14<br>kr. | Note |
|---|---|---|---|
| **Skat af årets resultat** | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 20.164 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år | -151 | 10.072 | |
| Regulering af udskudt skat | -5.751 | 2.981 | |
| | **-5.902** | **33.217** | |

**Materielle anlægsaktiver** 2

| | Grunde og bygninger |
|---|---|
| Kostpris 1. september 2014 | 3.573.900 |
| Tilgang | 24.260 |
| **Kostpris 31. august 2015** | **3.598.160** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. august 2015** | **3.598.160** |

Ejerlejligheder og beboelsesejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af de generelle markedsforhold på ejendomsmarkedet er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens ejendomme.

**Egenkapital** 3

| | Selskabs-kapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. september 2014 | 200.000 | 3.158.637 | 0 | 3.358.637 |
| Forslag til årets resultatdisponering | | -150.063 | 131.500 | -18.563 |
| **Egenkapital 31. august 2015** | **200.000** | **3.008.574** | **131.500** | **3.340.074** |

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Langfristede gældsforpligtelser** 4

| | 1/9 2014 gæld i alt | 31/8 2015 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.803.864 | 1.809.671 | 0 | 1.809.671 |
| Gæld til kapitalejer | 1.182.273 | 378.412 | 0 | 0 |
| | **2.986.137** | **2.188.083** | **0** | **1.809.671** |

**Eventualposter mv.** 5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.810 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.598.

**NOTER**

| | Note |
|---|---|
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | **6** |

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