

---

# WEST BUILDING INVEST APS

**CVR-nr.: 28503571**

Fjeldstedvej 34  
2650 Hvidovre

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

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

**19/12/2025**

---

**Sadik Uzuner**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	WEST BUILDING INVEST APS Fjeldstedvej 34 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 28503571 Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025
<b>Revisor</b>	GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Hørkær 30, 1 2730 Herlev DK Danmark CVR-nr.: 25187091 P-enhed: 1007399649

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for West Building Invest ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 19/12/2025

**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 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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.

Herlev, den 19/12/2025

GE REVISION & RÅDGIVNING, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 25187091  
Benjamin Elleby Jensen, mne22452  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

## **Usædvanlige forhold**

Årets resultat påvirket negativt af vandomkostninger der ikke opkræves af lejerne da dette skyldes et brud på vandledning i den ene af selskabet ejendomme.

Bortset fra ovenstående er der 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 regnskabsklasse.

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 indregnes i resultatopgørelsen på faktureringstidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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**

Investeringsjendomme, 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:

Invsteringsejendomme	50 år	scrapværdi 50 pct.
----------------------	-------	--------------------

Aktiver med en kostpris på under 34.400 DKK. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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 udgøres af selskabets tidligere investeringsejendom og måles til regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for beslutningen om at sætte den til salg.

#### **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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### **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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>2.435.620</b>	<b>2.228.631</b>
Personaleomkostninger	1	-469.559	-37.804
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-234.667	-279.286
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.731.394</b>	<b>1.911.541</b>
Andre finansielle indtægter	3	2.805	2.103
Øvrige finansielle omkostninger	4	-1.052.962	-1.071.654
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>681.237</b>	<b>841.990</b>
Skat af årets resultat	5	-143.741	-196.489
<b>Årets resultat</b>		<b>537.496</b>	<b>645.501</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		537.497	645.501
Overført resultat		-1	0
<b>I alt</b>		<b>537.496</b>	<b>645.501</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		22.377.239	29.598.946
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6</b>	<b>22.377.239</b>	<b>29.598.946</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.377.239</b>	<b>29.598.946</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		7.402.970	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>7</b>	<b>7.402.970</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		298.931	629.084
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.867	8.898
Andre tilgodehavender		189	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>317.987</b>	<b>637.982</b>
Likvide beholdninger		1.001.029	607.707
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.721.986</b>	<b>1.245.689</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.099.225</b>	<b>30.844.635</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	8	125.000	125.000
Overført resultat		0	1
Forslag til udbytte		537.497	645.501
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>662.497</b>	<b>770.502</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	267.240	559.894
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>267.240</b>	<b>559.894</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.082.011	18.162.885
Skyldig selskabsskat		436.395	153.442
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.518.406</b>	<b>18.316.327</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.076.454	1.058.785
Gæld til banker		0	193.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		474.407	455.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser		259.250	23.062
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		9.043.417	7.889.473
Skyldig selskabsskat		153.442	151.453
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.607.393	1.274.799
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		36.719	151.316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.651.082</b>	<b>11.197.912</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>30.169.488</b>	<b>29.514.239</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>31.099.225</b>	<b>30.844.635</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Lønninger	-467.186	-31.004
Andre omkostninger til social sikring	-2.373	-6.800
	<b>-469.559</b>	<b>-37.804</b>

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bygninger	-234.667	-279.286
	<b>-234.667</b>	<b>-279.286</b>

### 3. Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	507	71
Øvrige finansielle indtægter	2.298	2.033
	<b>2.805</b>	<b>2.103</b>

### 4. Øvrige finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteomkostninger til associerede virksomheder	-335.084	-188.409
Øvrige finansielle udgifter	-717.878	-883.244
	<b>-1.052.962</b>	<b>-1.071.654</b>

## 5. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst-	-436.395	-153.442
Regulering af udskudt skat	292.654	-43.047
	<b>-143.741</b>	<b>-196.489</b>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Anskaffelsespris pr. 1. juli 2024	31.447.038
Årets tilgang	179.680
Årets afgang	-7.529.540
<b>Anskaffelsespris pr. 30. juni 2025</b>	<b>24.097.178</b>
Afskrivninger pr. 1. juli 2024	-1.848.092
Årets afskrivning	-234.667
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	362.820
<b>Afskrivninger pr. 30. juni 2025</b>	<b>-1.719.939</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025</b>	<b>22.377.239</b>
<b>Ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2020 udgør</b>	<b>14.270.000</b>

## 7. Varebeholdninger i alt

Varebeholdninger udgøres af selskabets tidligere investeringsejendom og måles til den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for beslutningen om at sætte den til salg.

## 8. 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 2020	125.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Selskabskapital pr. 30. juni 2025</b>	<b>125.000</b>

## 9. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	22.377.239	18.849.353	3.527.886
Varelager	7.402.970	9.150.000	-1.747.030
Udlån	0	409.119	-409.119
Amortiseret kurstab	62.967	0	62.967
Låneomkostninger	0	219.980	-219.980
	<b>29.843.176</b>	<b>28.628.451</b>	<b>1.214.725</b>
<b>Udskudt skat, 22%</b>			<b>267.240</b>

## 10. Oplysning om eventualforpligtelser

### Momsreguleringsforpligtigelse

Selskabet har en momsreguleringsforpligtigelse på ejendommen der løber frem til 30. juni 2034. Forpligtigelsen herfor udgør pr. 30. juni 2025 t DKK 104.

### 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, samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Uzuner Holding ApS, der er administrationsselskab 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 18.221 pr. 30. juni 2025 er der givet pant i investeringsejendomme samt varelager hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t DKK 29.780.

## 12. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

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

Uzuner Holding ApS  
Hvidovrevej 261C  
2650 Hvidovre  
Victoria Invest Holding ApS  
Fjeldstedvej 34  
2650 Hvidovre

## 13. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1