

## **West Star Property Holding A/S**

Strandvejen 126  
2900 Hellerup

CVR-nr. 18204207

### **Årsrapport**

1. juli 2018 - 30. juni 2019

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. november 2019

---

Peter Lundholm  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

**Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for West Star Property Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. november 2019

**Direktion**

Peter Lundholm  
Direktør

**Bestyrelse**

Peter Lundholm  
Medlem

Jane Elizabeth Lundholm  
Medlem

Oliver James Lee Lundholm  
Medlem

Phillip David Lee Lundholm  
Medlem

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i West Star Property Holding A/S

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for West Star Property Holding A/S for regnskabsåret 2018/19, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang****Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 29. november 2019

**ENGELSTED PETERSEN**

Statsaut. revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

mne11683

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	West Star Property Holding A/S Strandvejen 126 2900 Hellerup
CVR-nr.	18204207
Stiftelsesdato	23. november 1994
Hjemsted	Hellerup
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Bestyrelse</b>	Peter Lundholm, Direktør Jane Elizabeth Lundholm Oliver James Lee Lundholm Phillip David Lee Lundholm
<b>Direktion</b>	Peter Lundholm, Direktør
<b>Revisor</b>	ENGELSTED PETERSEN Statsaut. revisionsanpartsselskab Vestre Kaj 2, 1. 4700 Næstved
CVR-nr.	20658231

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje investeringsejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for West Star Property Holding A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver'

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**Anvendt regnskabspraksis****Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 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 gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>14.597.298</b>	<b>11.911.434</b>
Personaleomkostninger	1	-3.009.414	-2.569.424
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.542	-7.340
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		83.393.353	42.808.138
<b>Driftsresultat</b>		<b>94.947.695</b>	<b>52.142.808</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		4.969.185	6.775.268
Andre finansielle indtægter		0	17.075
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-452.044	-595.490
Andre finansielle omkostninger		-10.066.398	-5.835.811
<b>Resultat før skat</b>		<b>89.398.438</b>	<b>52.503.850</b>
Skat af årets resultat		-18.199.039	-10.135.943
<b>Årets resultat</b>		<b>71.199.399</b>	<b>42.367.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.648.973	6.759.587
Overført resultat		60.550.426	33.608.320
<b>Resultatdisponering</b>		<b>71.199.399</b>	<b>42.367.907</b>

**Balance 30. juni 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	469.583	0
Investeringsjendomme	3	558.000.000	470.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>558.469.583</b>	<b>470.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	53.166.199	50.001.587
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 6	325.428	20.855
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.520	18.520
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>53.510.147</b>	<b>50.040.962</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>611.979.730</b>	<b>520.040.962</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.181.581	690.028
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		719.601	716.183
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		379.372	530.772
Andre tilgodehavender		830.333	770.196
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.110.887</b>	<b>2.707.179</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.524</b>	<b>703.273</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.114.411</b>	<b>3.410.452</b>
<b>Aktiver</b>		<b>615.094.141</b>	<b>523.451.414</b>

**Balance 30. juni 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		60.025.560	50.376.587
Overført resultat		194.121.083	133.570.657
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>255.646.643</b>	<b>186.447.244</b>
Hensættelser til udskudt skat		58.015.071	39.396.514
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>58.015.071</b>	<b>39.396.514</b>
Gæld til kreditinstitutter		247.153.953	250.748.989
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.500.000	2.500.000
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		7.027.193	4.290.785
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>256.681.146</b>	<b>257.539.774</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.629.573	3.228.764
Gæld til banker		4.390.974	2.696.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.246.950	521.449
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.964.824	19.792.702
Selskabsskat		569.719	874.297
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	405
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.911.200	12.596.407
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.038.041	357.384
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>44.751.281</b>	<b>40.067.882</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>301.432.427</b>	<b>297.607.656</b>
<b>Passiver</b>		<b>615.094.141</b>	<b>523.451.414</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

**Egenkapitalopgørelsen**

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	500.000	50.376.587	133.570.657	2.000.000	186.447.244
Betalt udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	9.648.973	60.550.426	1.000.000	71.199.399
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>60.025.560</b>	<b>194.121.083</b>	<b>1.000.000</b>	<b>255.646.643</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



**Noter**

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.732.870	2.186.499
Pensioner	93.263	75.981
Andre personaleomkostninger	183.281	306.944
	<b>3.009.414</b>	<b>2.569.424</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	5	4
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	412.681	412.681
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	503.125	0
Afgang i årets løb	-412.681	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>503.125</b>	<b>412.681</b>
Af- og nedskrivninger primo	-412.681	-405.341
Årets afskrivninger	-33.542	-7.340
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	412.681	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-33.542</b>	<b>-412.681</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>469.583</b>	<b>0</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	309.730.071	306.269.691
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.606.647	3.460.380
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>314.336.718</b>	<b>309.730.071</b>
Dagsværdireguleringer primo	160.269.929	117.461.791
Årets reguleringer	83.393.353	42.808.138
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>243.663.282</b>	<b>160.269.929</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>558.000.000</b>	<b>470.000.000</b>

**Noter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	375.000	375.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>375.000</b>	<b>375.000</b>
Opskrivninger primo	49.626.587	43.617.000
Årets resultat	4.664.612	6.759.587
Modtaget udbytte i regnskabsåret	-1.500.000	-750.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>52.791.199</b>	<b>49.626.587</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>53.166.199</b>	<b>50.001.587</b>

**5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**
*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
West Star Property ApS	København	100,00	33.937.887	4.688.248
West Star Estate ApS	København	100,00	3.126.595	-102.868
York Oil & Gas Investment ApS	København	100,00	16.101.717	79.232
			<b>53.166.199</b>	<b>4.664.612</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
KHP Invest ApS	Greve	50,00	650.856	27.971
			<b>650.856</b>	<b>27.971</b>

Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Kostpris primo	40.000	40.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	
Opskrivninger primo	0	0	
Regulering	257.457	0	
Årets resultat	27.971	0	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>285.428</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-19.145	-34.826	
Tilbageførsel af tidligere års af- og nedskrivninger	19.145	15.681	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-19.145</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>325.428</b>	<b>20.855</b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Restgæld 30.06.19</b>	<b>Afdrag indenfor 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	247.153.953	3.629.573	235.384.817
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	0	2.500.000
Anden gæld	7.027.193	0	4.290.785
	<b>256.681.146</b>	<b>3.629.573</b>	<b>242.175.602</b>

## Noter

### 8. Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Selskabets investeringsejendomme er på 16.875 m<sup>2</sup> og anvendes til både boligudlejning og erhvervsudlejning og har beliggenhed i Københavns -og Århusområdet.

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i en teknisk beregning ud fra en afkastbaseret model, hvor der er anvendt et afkastkrav på mellem 3% og 4,5%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på kr. 23.506.007, en forventet udlejningsprocent på 99% og et afkastkrav på mellem 3% og 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 64 mio.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Selskabet har indgået renteswap-aftaler frem til år 2027.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### **10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 250.784, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 558.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadesløsbreve med pant i investeringsejendommene. Ejerpantebreve og skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Selskabets likvider er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaberne.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter har tredje mand afgivet selvskyldnerkaution.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Peter Lundholm

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-995638999560  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2019 kl.: 11:02:20  
Underskrevet med NemID

## Peter Lundholm

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-995638999560  
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2019 kl.: 11:09:28  
Underskrevet med NemID

## Jane Elizabeth Lundholm

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-518000828804  
Tidspunkt for underskrift: 08-12-2019 kl.: 12:22:54  
Underskrevet med NemID

## Oliver James Lee Lundholm

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-359564709864  
Tidspunkt for underskrift: 11-12-2019 kl.: 10:37:13  
Underskrevet med NemID

## Phillip David Lee Lundholm

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-370186366400  
Tidspunkt for underskrift: 10-12-2019 kl.: 06:38:55  
Underskrevet med NemID

## Lars Engelsted Petersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 11361657  
Tidspunkt for underskrift: 11-12-2019 kl.: 13:12:26  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: bb619978PMYp31476929