

WEST STAR PROPERTY HOLDING A/S

Strandvejen 126
2900 Hellerup

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

15/12/2016

Peter Lundholm
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden WEST STAR PROPERTY HOLDING A/S
Strandvejen 126
2900 Hellerup
Telefonnummer: 44472040
CVR-nr: 18204207
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S
Domkirkepladsen 1
8100 Århus C
DK Danmark

Revisor PLAN REVISION V/PER PETERSEN
Købmagergade 14
4700 Næstved
DK Danmark
CVR-nr: 12322143
P-enhed: 1004583596

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for West Star Property Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15/12/2016

Direktion

Peter Lundholm
Direktør

Bestyrelse

Peter Lundholm

Oliver James Lee Lundholm

Phillip David Lee Lundholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i WEST STAR PROPERTY HOLDING A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for WEST STAR PROPERTY HOLDING A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, 15/12/2016

Per F. Petersen
Registreret revisor FSR - Danske Revisorer
PLAN REVISION V/PER PETERSEN
CVR: 12322143

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder består i at udøve virksomhed med ejendomshandel, administration og investering.

Usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregningen og måling

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har haft store investeringer i forbedringer og tilbygninger på ejendomsporteføljen.

Man forventer at de nye investeringer vil give et væsentligt forbedret afkast i de kommende år.

På baggrund af foranstående er bestyrelsen tilfreds med resultatet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra at sammenligningstallene er tilpasset regulering investeringsejendomme til dagsværdi, samt reserve for nettoopskrivning kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber.

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.

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.

Resultatopgørelse

Indtægter og udgifter

Periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle poster

Omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat af årets resultat

Består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, som 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.

West Star Proberly Holding A/S er sambeskattet med en række danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Nedenstående selskaber indgår i sambeskatningen :

CVR.nr. 28 28 89 80 - West Star Proberly ApS

CVR.nr. 18 20 42 07 - West Star Property Holding A/S
CVR.nr. 28 66 17 38 - York Oil and Gas Investment ApS
CVR.nr. 70 82 59 10 - West Star Estate ApS

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi for investeringsejendomme fastsættes ud fra en vurdering af den enkelte ejendoms dagsværdi på baggrund af ejendommens beliggenhed, lejeindtægt, driftsomkostninger, vedligeholdelsesniveau samt afholdte omkostninger til modernisering. Værdiregulering som følge af den årlige vurdering føres over resultatopgørelsen.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 brugstid :

Automobiler 4 år

Småanskaffelser med en anskaffelsessum på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, ejerandel over 50 %, og associerede virksomheder, ejerandel mellem 20 % og 50 %, måles til indre værdi. Såfremt den indre værdi er negativ, måles værdien af kapitalandelen til kr.0.

Tilgodehavender

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

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.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige dispositioner, som skyldes, at indtægter og omkostninger ikke indgår i resultatopgørelsen og den skattepligtige indkomst i samme periode.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svare amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet. Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Renteswaps indregnes til nettodagsværdi på statusdagen.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

Langfristede gældsforpligtelser indeholder poster, der forfalder efter 1 år fra statustidspunktet, mens kortfristede gældsforpligtelser indeholder poster, der forfalder senest 1 år fra statustidspunktet.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning	1	10.078.246	8.412.707
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		16.330.893	655.062
Personaleomkostninger	2	1.474.639	987.959
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	19.840	19.840
Resultat af ordinær primær drift		24.914.660	8.059.970
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	4	1.928.842	12.077.899
Andre finansielle indtægter		56.375	48.546
Øvrige finansielle omkostninger		6.994.022	4.852.360
Ordinært resultat før skat		19.905.855	15.334.055
Skat af årets resultat	5	3.988.179	6.559.707
Årets resultat		15.917.676	8.774.348
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.928.842	12.077.899
Overført resultat		13.988.834	-3.303.551
I alt		15.917.676	8.774.348

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		266.999.566	179.089.232
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.180	47.021
Materielle anlægsaktiver i alt	6	267.026.746	179.136.253
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.628.097	26.724.263
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.520	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	7	28.646.617	26.724.263
Anlægsaktiver i alt		295.673.363	205.860.524
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.228.627	3.325.430
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		702.140	688.372
Tilgodehavende skat		50.985	653.322
Andre tilgodehavender		1.274.416	880.490
Tilgodehavender i alt		3.256.168	5.547.614
Likvide beholdninger		2.202.640	1.002.366
Omsætningsaktiver i alt		5.458.808	6.549.980
Aktiver i alt		301.132.171	212.410.504

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Andre reserver		28.121.640	26.217.806
Overført resultat		44.222.165	30.233.331
Egenkapital i alt	8	72.843.805	56.951.145
Hensættelse til udskudt skat		12.648.975	8.510.859
Hensatte forpligtelser i alt		12.648.975	8.510.859
Gæld til realkreditinstitutter		170.438.889	115.793.011
Gæld til associerede virksomheder		2.500.000	2.500.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.863.886	3.467.508
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	177.802.775	121.760.519
Gæld til realkreditinstitutter		2.539.048	1.176.469
Gæld til banker		6.508.349	4.947.091
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.000	31.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		18.583.040	11.398.708
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.162.179	7.634.713
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		37.836.616	25.187.981
Gældsforpligtelser i alt		215.639.391	146.948.500
Passiver i alt		301.132.171	212.410.504

Noter

1. Nettoomsætning

Af konkurrencemæssige hensyn er omsætningen m.v. ikke oplyst, jf. Årsregnskabslovens § 32.

2. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	1.284.202	899.141
Pensionsbidrag og sociale ydelser	69.346	68.610
Regulering FP-forpligtelse	33.051	18.592
Øvrige personaleomkostninger	88.040	36.688
Løntilskud	0	-34.072
	<u>1.474.639</u>	<u>987.959</u>

3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.840	19.840
	<u>19.840</u>	<u>19.840</u>

4. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
Andel resultat efter skat tilknyttede virksomheder	1.903.834	12.064.367
Andel resultat efter skat associerede virksomheder	25.008	13.532
	<u>1.928.842</u>	<u>12.077.899</u>

5. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Aktuel skat	-70.154	-467.192
Ændring af udskudt skat	4.138.116	7.017.796
Regulering vedrørende tidligere år	-79.783	9.103
	3.988.179	6.559.707

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmateriel og Inventar kr.
Kostpris primo	147.083.748	412.681
Tilgang	71.579.441	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	218.663.189	412.681
Værdireguleringer primo	32.005.484	0
Årets værdiregulering	16.330.893	0
Værdireguleringer ultimo	48.336.377	0
Af- og nedskrivning primo	0	365.661
Afskrivning afhændede aktiver	0	0
Årets afskrivning	0	19.840
Af- og nedskrivning ultimo	0	385.501
Regnskabsmæssig værdi ultimo	266.999.566	27.180

7. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	375.000	40.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	375.000	40.000
Nettoopskrivninger primo	26.349.263	-131.457
Andel i årets resultat jf. note	1.903.834	25.008
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	28.253.097	-106.449
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.628.097	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
West Star Proerty ApS, København	100%	18.228.761	24.239
West Star Estate ApS, København	100%	3.103.407	68.590
York Oil & Gas Investement ApS, København	100%	7.295.937	1.811.005

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KHP Invest ApS, Greve	50%	-106.449	25.008

8. Egenkapital i alt

	Primo Reguleringer		Resultat-	Ultimo	2014/2015
	kr.	kr.	fordeling		
Indskudskapital	500.000	0	0	500.000	500.000
Reserve f.dagsv.kapitalandele	26.217.806	-25.008	1.928.842	28.121.640	26.217.806
Overført resultat	30.233.331	0	13.988.834	44.222.165	7.045.549
Egenkapital ultimo	56.951.137	-25.008	15.917.676	72.843.805	56.951.145

9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	172.977.937	2.539.048	170.438.889	158.339.258
	172.977.937	2.539.048	170.438.889	158.339.258

10. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet sambeskattes med datterselskaberne West Star Proberity ApS, West Star Estate ApS og York Oil and Gas Investment ApS og hæfter som følge heraf for eventuelle skattekrav, der måtte rejses mod disse selskaber.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter, udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningen.

Selskabet har kationeret for datterselskabsengagementer med pengeinstitutter.

Ifølge Grundejernes Investeringsfond har ejendommene Vestergade, Amagerbrogade, og Kaløgade § 18b indestående.

Selskabet har indgået renteswaps frem til ultimo 2025.

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter opr. nom. kr. 180.839.500, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 266.912.102.

Selskabet har desuden udstedt ejerpantebreve i alt kr. 26.775.297, samt skadesløsbrev nom. kr. 5.000.000 der giver pant i grund og ejendomme.

Ejerpantebrevene og skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Indestående i pengeinstitut kr. 2.202.642 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med samme.

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

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter har 3. mand afgivet selvskyldnerkaution.