

## West Star Property Holding A/S

Strandvejen 126  
2900 Hellerup

CVR-nr. 18204207

### Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. november 2022

---

Peter Lundholm  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse	21
Noter	22

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for West Star Property Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. oktober 2022

**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 revisionspåtegning

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

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for West Star Property Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 12 i regnskabet, som beskriver skøn og usikkerheder i relation til indregning og investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- \* Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

Næstved, 28. oktober 2022

**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 2021 - 30. juni 2022
<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 4, 1. 4700 Næstved
CVR-nr.	20658231

## Ledelsesberetning

### Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og West Star Property Holding A/S' væsentligste aktiviteter består i at eje og drive investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller 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:

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 1,84% og 6,70%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Der henvises til note 12.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 13.985.756, og koncernens balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 1.096.719.522 og en egenkapital på kr. 561.309.101.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år

### Miljøforhold

West Star Property Holding A/S tilsikrer, at lovens krav på områderne miljø, klima, sociale forhold, menneskerettigheder, medarbejderforhold og anti-korruption til enhver tid følges for alle koncernens aktiviteter. Koncernen foretager løbende en vurdering af risici i relation til samfundsansvar efter samme principper, som når finansielle risici skal vurderes og kvantificeres. Koncernen vægter således medarbejderes forhold højt - både egne og medarbejdere i selskaber, som koncernen anvender som leverandører - ligesom ansvar over for miljø og klima indgår i alle koncernens projekter. Endeligt medvirker koncernen ikke til korruption eller bestikkelse.



**Hoved- og nøgletal**

Koncernens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

*Hovedtal er i tusinder.*

	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Resultat af ordinær drift	11.647	277.810	110.506	101.378	61.546
Resultat af finansielle poster	5.362	-2.107	-6.665	-10.664	-7.168
Årets resultat	13.986	215.662	81.315	71.199	42.368
Balancesum	1.096.720	1.063.526	766.258	659.430	567.368
Egenkapital	561.309	548.823	335.962	255.647	186.447
Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital (%)	2,1	73,1	29,1	26,7	37,1
Egenkapitalens forrentning (%)	2,5	56,7	21,4	18,7	25,6
Soliditetsgrad (%)	51,2	51,6	43,8	38,8	32,9

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for West Star Property Holding A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Med undtagelse af en investeringsejendom, der anses som domicilejendom og er overgået til indregning efter kostpris med fradrag af afskrivninger, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden West Star Property Holding A/S og dattervirksomheder, hvori West Star Property Holding A/S direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskabet. Der foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede tilknyttede virksomheder udlignes med moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Nyerhvervede tilknyttede virksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostpris og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 10 år. Resterende negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Positive forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder som følge af ændringer i indregning og måling af nettoaktiver reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwill relaterer sig til.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	9%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## Anvendt regnskabspraksis

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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

### Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

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.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Andre tilgodehavender**

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

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudte 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.

### **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 nominal værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for selskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

### Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital (%)	=	$\frac{\text{Driftsresultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

**Resultatopgørelse**

Note	Koncern		Moderselskab	
	2021/22 kr.	2020/21 kr.	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>16.994.044</b>	<b>17.833.580</b>	<b>14.380.054</b>	<b>15.480.130</b>
Personaleomkostninger	1 -4.367.864	-3.280.031	-4.367.864	-3.280.031
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2 -467.521	-292.093	-467.521	-292.093
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	-511.264	263.548.103	-80.863	221.918.285
<b>Driftsresultat</b>	<b>11.647.395</b>	<b>277.809.559</b>	<b>9.463.806</b>	<b>233.826.291</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	5.931	15.100	891.100	34.081.740
Finansielle indtægter	11.766.686	3.247.314	11.762.411	3.140.724
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-333.158	-400.922	-333.158	-400.922
Andre finansielle omkostninger	-6.071.417	-4.968.198	-4.883.241	-4.535.648
<b>Resultat før skat</b>	<b>17.015.437</b>	<b>275.702.853</b>	<b>16.900.918</b>	<b>266.112.185</b>
Skat af årets resultat	3 -3.029.681	-60.041.019	-2.915.162	-50.450.351
<b>Årets resultat</b>	<b>13.985.756</b>	<b>215.661.834</b>	<b>13.985.756</b>	<b>215.661.834</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	1.500.000	500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.931	15.100	141.100	27.649.217
Overført resultat	13.479.825	214.146.734	13.344.656	186.512.617
<b>Resultatdisponering</b>	<b>13.985.756</b>	<b>215.661.834</b>	<b>13.985.756</b>	<b>215.661.834</b>



**Balance 30. juni 2022**

	Note	Koncern 2022 kr.	2021 kr.	Moderselskab 2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>					
Grunde og bygninger	5	15.001.757	11.987.950	15.001.757	11.987.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	163.519	384.732	163.519	384.732
Investeringsjendomme	7	1.072.373.125	1.035.000.000	931.373.125	894.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.087.538.401</b>	<b>1.047.372.682</b>	<b>946.538.401</b>	<b>906.372.682</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8, 9	0	0	87.873.390	87.738.221
Kapitalandele i associerede virksomheder	9, 10	357.487	351.556	357.487	351.556
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>357.487</b>	<b>351.556</b>	<b>88.230.877</b>	<b>88.089.777</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.087.895.888</b>	<b>1.047.724.238</b>	<b>1.034.769.278</b>	<b>994.462.459</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		719.601	719.601	719.601	719.601
Andre tilgodehavender		5.709.599	9.586.039	5.704.383	9.468.303
Tilgodehavende selskabsskat		160.160	240.160	160.160	240.160
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	306.119	138.915
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.589.360</b>	<b>10.545.800</b>	<b>6.890.263</b>	<b>10.566.979</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		230.786	228.168	88.671	88.671
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>230.786</b>	<b>228.168</b>	<b>88.671</b>	<b>88.671</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.003.488</b>	<b>5.027.861</b>	<b>2.000.000</b>	<b>5.024.373</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.823.634</b>	<b>15.801.829</b>	<b>8.978.934</b>	<b>15.680.023</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.096.719.522</b>	<b>1.063.526.067</b>	<b>1.043.748.212</b>	<b>1.010.142.482</b>

**Balance 30. juni 2022**

	Note	Koncern 2022 kr.	2021 kr.	Moderselskab 2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>					
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		317.487	311.556	87.815.877	87.674.777
Overført resultat		559.991.614	546.511.789	472.493.224	459.148.568
Udbytte for regnskabsåret		500.000	1.500.000	500.000	1.500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>561.309.101</b>	<b>548.823.345</b>	<b>561.309.101</b>	<b>548.823.345</b>
Hensættelser til udskudt skat		156.137.686	153.814.403	133.096.792	130.818.420
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>156.137.686</b>	<b>153.814.403</b>	<b>133.096.792</b>	<b>130.818.420</b>
Gæld til kreditinstitutter		347.654.267	326.363.112	300.950.384	278.798.218
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Anden gæld		750.000	0	0	0
Afledte finansielle instrumenter		0	8.131.676	0	8.131.676
Deposita og forudbetalt husleje		9.535.143	8.449.959	9.535.143	8.449.959
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>360.439.410</b>	<b>345.444.747</b>	<b>312.985.527</b>	<b>297.879.853</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.060.851	4.653.724	4.202.383	3.772.859
Gæld til banker		5.106.280	5.118.300	4.585.418	4.624.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.014.881	549.020	1.014.881	549.020
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.827.857	0	22.766.652	21.030.285
Selskabsskat		653.398	0	653.398	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	0	236.511	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.170.058	5.122.528	2.897.549	2.643.838
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.833.325</b>	<b>15.443.572</b>	<b>36.356.792</b>	<b>32.620.864</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>379.272.735</b>	<b>360.888.319</b>	<b>349.342.319</b>	<b>330.500.717</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.096.719.522</b>	<b>1.063.526.067</b>	<b>1.043.748.212</b>	<b>1.010.142.482</b>

**Balance 30. juni 2022**

		<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
		<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	12				
Eventualforpligtelser	13				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14				
Nærtstående parter	15				

## Egenkapitalopgørelse

### Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	87.674.777	459.148.568	1.500.000	548.823.345
Betalt udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	141.100	13.344.656	500.000	13.985.756
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>87.815.877</b>	<b>472.493.224</b>	<b>500.000</b>	<b>561.309.101</b>

### Moderselskab

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### Koncern

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	500.000	311.556	546.511.789	1.500.000	548.823.345
Betalt udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	5.931	13.479.825	500.000	13.985.756
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>317.487</b>	<b>559.991.614</b>	<b>500.000</b>	<b>561.309.101</b>

**Pengestrømsopgørelse**

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Årets resultat	13.985.756	215.661.834
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	467.521	292.093
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	80.863	-263.548.103
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-5.931	-15.100
Kursregulering af værdipapirer	-2.618	-124.737
Kursregulering af finansielle instrumenter	-11.752.433	-3.129.357
Regulering af skat af årets resultat	706.398	0
Regulering af udskudt skat	2.323.283	60.041.179
Ændring i tilgodehavender	7.274.196	-6.718.913
Ændring i leverandørgæld mv.	4.426.432	-1.767.847
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>17.503.467</b>	<b>691.049</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-40.714.102	-24.491.553
Salg af materielle anlægsaktiver	0	43.789
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-40.714.102</b>	<b>-24.447.764</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-3.674.363	-1.204.484
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	-12.020	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	25.372.645	30.466.711
Udbetalt udbytte	-1.500.000	-1.500.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>20.186.262</b>	<b>27.762.227</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-3.024.373</b>	<b>4.005.512</b>
Likvider, primo	5.027.861	1.022.349
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>2.003.488</b>	<b>5.027.861</b>
<b>Likvider specificeres således:</b>		
Likvide beholdninger	2.003.488	5.027.861
<b>Likvider i alt</b>	<b>2.003.488</b>	<b>5.027.861</b>

**Noter**

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	4.034.734	3.012.868	4.034.734	3.012.868
Pensioner	114.400	62.174	114.400	62.174
Andre omkostninger til social sikring	58.007	43.054	58.007	43.054
Andre personaleomkostninger	160.723	161.935	160.723	161.935
	<b>4.367.864</b>	<b>3.280.031</b>	<b>4.367.864</b>	<b>3.280.031</b>
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Direktion og bestyrelse	2.040.000	1.454.182	2.040.000	1.454.182
	<b>2.040.000</b>	<b>1.454.182</b>	<b>2.040.000</b>	<b>1.454.182</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	7	7	7	7
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger bygninger	246.307	233.892	246.307	233.892
Afskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar	221.214	58.201	221.214	58.201
	<b>467.521</b>	<b>292.093</b>	<b>467.521</b>	<b>292.093</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	706.398	0	636.790	-138.915
Regulering af udskudt skat	2.323.283	60.041.179	2.278.372	50.589.426
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-160	0	-160
	<b>3.029.681</b>	<b>60.041.019</b>	<b>2.915.162</b>	<b>50.450.351</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	1.500.000	500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.931	15.100	141.100	27.649.217
Overført resultat	13.479.825	214.146.734	13.344.656	186.512.617
	<b>13.985.756</b>	<b>215.661.834</b>	<b>13.985.756</b>	<b>215.661.834</b>

**Noter**

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
<b>5. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris primo	13.522.204	0	13.522.204	0
Ændring som følge af praksisændring	0	12.591.036	0	12.591.036
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.260.114	931.168	3.260.114	931.168
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.782.318</b>	<b>13.522.204</b>	<b>16.782.318</b>	<b>13.522.204</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.534.254	0	-1.534.254	0
Ændring som følge af praksisændring	0	-1.300.362	0	-1.300.362
Årets afskrivninger	-246.307	-233.892	-246.307	-233.892
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.780.561</b>	<b>-1.534.254</b>	<b>-1.780.561</b>	<b>-1.534.254</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.001.757</b>	<b>11.987.950</b>	<b>15.001.757</b>	<b>11.987.950</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris primo	526.788	503.125	526.788	503.125
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	23.663	0	23.663
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>526.788</b>	<b>526.788</b>	<b>526.788</b>	<b>526.788</b>
Af- og nedskrivninger primo	-142.056	-83.855	-142.056	-83.855
Årets afskrivninger	-221.213	-58.201	-221.213	-58.201
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-363.269</b>	<b>-142.056</b>	<b>-363.269</b>	<b>-142.056</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>163.519</b>	<b>384.732</b>	<b>163.519</b>	<b>384.732</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris primo	374.103.597	363.201.700	330.476.832	319.745.117
Ændring som følge af praksisændring	0	-12.591.036	0	-12.591.036
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	37.453.988	23.536.722	37.453.988	23.322.751
Afgang i årets løb	0	-43.789	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>411.557.585</b>	<b>374.103.597</b>	<b>367.930.820</b>	<b>330.476.832</b>
Dagsværdireguleringer primo	660.896.403	397.348.300	563.523.168	341.604.883
Årets reguleringer	-80.863	263.548.103	-80.863	221.918.285
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>660.815.540</b>	<b>660.896.403</b>	<b>563.442.305</b>	<b>563.523.168</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.072.373.125</b>	<b>1.035.000.000</b>	<b>931.373.125</b>	<b>894.000.000</b>

**Noter**

	Moderselskab	
	2022	2021
<b>8. 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	87.363.221	54.046.581
Årets resultat	885.169	34.066.640
Modtaget udbytte i regnskabsåret	-750.000	-750.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>87.498.390</b>	<b>87.363.221</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>87.873.390</b>	<b>87.738.221</b>

**9. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

**Moderselskab**

*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
West Star Property ApS	København	100,00	64.855.939	1.011.690
West Star Estate ApS	København	100,00	2.129.907	-423.894
York Oil & Gas Investment ApS	København	100,00	20.887.544	297.373
			<b>87.873.390</b>	<b>885.169</b>

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
KHP Invest ApS	Lille Skensved	50,00	714.974	11.861
			<b>714.974</b>	<b>11.861</b>

**10. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris primo	40.000	40.000	40.000	40.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Opskrivninger primo	311.556	296.456	311.556	296.456
Årets resultat	5.931	15.100	5.931	15.100
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>317.487</b>	<b>311.556</b>	<b>317.487</b>	<b>311.556</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>357.487</b>	<b>351.556</b>	<b>357.487</b>	<b>351.556</b>



**Noter**

**11. Langfristede gældsforpligtelser**

**Koncern**

	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Afdrag indenfor 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	347.654.267	5.060.851	306.941.782
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	0	2.500.000
Anden gæld	750.000	0	750.000
Deposita og forudbetalt leje	9.535.143	0	9.535.143
	<b>360.439.410</b>	<b>5.060.851</b>	<b>319.726.925</b>

**Moderselskab**

	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Afdrag indenfor 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	300.950.384	4.202.383	265.686.062
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	0	2.500.000
Deposita og forudbetalt leje	9.535.143	0	9.535.143
	<b>312.985.527</b>	<b>4.202.383</b>	<b>277.721.205</b>

## Noter

### 12. 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:

#### Koncernen:

Koncernens investeringsejendomme er på 23.370 m<sup>2</sup> i alt og anvendes til både bolig- og erhvervsudlejning og har beliggenhed i Københavns- og Århus-området.

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 1,84% og 6,70%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 28.755, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på mellem 1,84% og 6,70%. 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 t.kr. 168.537.

#### Moderselskabet:

Moderselskabets investeringsejendomme er på 20.045 m<sup>2</sup> i alt og anvendes til både bolig- og erhvervsudlejning og har beliggenhed i Københavns- og Århus-området.

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 1,84% og 6,70%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 25.023, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på mellem 1,84% og 6,70%. 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 t.kr. 146.135.

#### Investeringsejendommene opdelt efter kategori:

Investeringsejendomme beliggende centralt i Århus-området er på 11.118 m<sup>2</sup> og anvendes til bolig- og erhvervsudlejning. Der er anvendt afkastkrav på mellem 2,18% og 3,30%, og værdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 9.889 og en forventet udlejningsprocent på 100%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 pct. point vil reducere dagsværdien med t.kr. 64.537.

Investeringsejendomme beliggende centralt i Københavns-området er på 12.252 m<sup>2</sup> og anvendes til bolig- og erhvervsudlejning. Der er anvendt afkastkrav på mellem 1,84% og 6,70%, og værdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 15.134 og en forventet udlejningsprocent på 100%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 pct. point vil reducere dagsværdien med t.kr. 81.860.

## Noter

### 13. Eventualforpligtelser

Moderselskab:

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

### 14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Koncern:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 352.715, er der givet pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.087.375.

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

Koncernens likvider er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

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

Moderselskab:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 305.153, er der givet pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 931.373.

### 15. Nærtstående parter

West Star Property Holding A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Peter Lundholm (ejer af West Star International Limited)

West Star International Limited, Old Wetherden Hall, Hitcham, Ipswich, United Kingdom, IP7 7PZ  
der ejer West Star Property Holding A/S.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige transaktioner mellem parterne, og alle transaktioner er sket på normale markedsmæssige vilkår.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peter Lundholm

Direktør

Serienummer: CVR:28661738-RID:59906877

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-11-30 13:27:43 UTC

NEM ID 

## Peter Lundholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:28661738-RID:59906877

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-11-30 13:27:43 UTC

NEM ID 

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c2b7a41a-40b0-43fd-abe4-7f282bd5344c

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-11-30 13:29:25 UTC

Mit  

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c2b7a41a-40b0-43fd-abe4-7f282bd5344c

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-11-30 13:30:58 UTC

Mit  

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesformand

Serienummer: c2b7a41a-40b0-43fd-abe4-7f282bd5344c

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-11-30 13:32:02 UTC

Mit  

## Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20658231-RID:11361657

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-11-30 14:19:53 UTC

NEM ID 

## Phillip David Lee Lundholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-370186366400

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-12-01 09:25:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EHETO-FBT7P-TVBXU-QLPCT-HNIDE-2YNY7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>