

West Star Property Holding A/S

Strandvejen 126
2900 Hellerup

CVR-nr. 18204207

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. november 2021

Peter Lundholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Hoved- og nøgletal	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder og 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 og 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 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 revisionshandling 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 udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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, 19. november 2021

ENGELSTED PETERSEN
Statsaut. revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen
Statsautoriseret revisor
mne11683

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	West Star Property Holding A/S Strandvejen 126 2900 Hellerup
CVR-nr.	18204207
Stiftelsesdato	23. november 1994
Hjemsted	Hellerup
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Peter Lundholm, Direktør Jane Elizabeth Lundholm Oliver James Lee Lundholm Phillip David Lee Lundholm
Direktion	Peter Lundholm, Direktør
Revisor	ENGELSTED PETERSEN Statsaut. revisionsanpartsselskab Vestre Kaj 2, 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 2,12% og 4,33%. 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 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. 215.661.834, og koncernens balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 1.063.526.067 og en egenkapital på kr. 548.823.345.

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.

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Resultat af ordinær drift	277.810	110.506	101.378	61.546	102.624
Resultat af finansielle poster	-2.107	-6.665	-10.664	-7.168	-8.481
Årets resultat	215.662	81.315	71.199	42.368	72.236
Balancesum	1.063.526	766.258	659.430	567.368	517.842
Egenkapital	548.823	335.962	255.647	186.447	145.079
Driftsresultat i forhold til gns. egenkapital (%)	73,1	29,1	26,7	37,1	94,2
Egenkapitalens forrentning (%)	56,7	21,4	18,7	25,6	66,3
Soliditetsgrad (%)	51,6	43,8	38,8	32,9	28

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for West Star Property Holding A/S for 2020/21 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 aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
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 finansiell 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 deklareres.

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 nominal 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 nominal 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 gældsmetode 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 nettorealizationsværdi.

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

		Koncern		Moder	
	Note	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
		kr.	kr.	kr.	kr.
Bruttofortjeneste		17.833.580	14.959.390	15.480.130	12.914.870
Personaleomkostninger	1	-3.280.031	-3.499.984	-3.280.031	-3.499.984
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-292.093	-50.313	-292.093	-50.313
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		263.548.103	99.096.529	221.918.285	97.941.601
Driftsresultat		277.809.559	110.505.622	233.826.291	107.306.174
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		15.100	11.028	34.081.740	2.016.410
Finansielle indtægter		3.247.314	112	3.140.724	10
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-400.922	-364.985	-400.922	-364.985
Andre finansielle omkostninger		-4.968.198	-6.311.098	-4.535.648	-5.682.560
Resultat før skat		275.702.853	103.840.679	266.112.185	103.275.049
Skat af årets resultat	3	-60.041.019	-22.525.449	-50.450.351	-21.959.819
Årets resultat		215.661.834	81.315.230	215.661.834	81.315.230
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		15.100	11.028	27.649.217	0
Overført resultat		214.146.734	79.804.202	186.512.617	79.815.230
Resultatdisponering		215.661.834	81.315.230	215.661.834	81.315.230

Balance 30. juni 2021

	Note	Koncern 2021 kr.	2020 kr.	Moder 2021 kr.	2020 kr.
Aktiver					
Grunde og bygninger	5	11.987.950	0	11.987.950	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	384.732	419.270	384.732	419.270
Investeringsjendomme	7	1.035.000.000	760.550.000	894.000.000	661.350.000
Materielle anlægsaktiver		1.047.372.682	760.969.270	906.372.682	661.769.270
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8, 9	0	0	87.738.221	54.421.581
Kapitalandele i associerede virksomheder	9, 10	351.556	336.456	351.556	336.456
Finansielle anlægsaktiver		351.556	336.456	88.089.777	54.758.037
Anlægsaktiver		1.047.724.238	761.305.726	994.462.459	716.527.307
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	2.202.032
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		719.601	719.601	719.601	719.601
Andre tilgodehavender		9.586.039	2.729.625	9.468.303	2.668.656
Tilgodehavende selskabsskat		240.160	134.000	240.160	134.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	138.915	254.104
Periodeafgrænsningsposter		0	243.661	0	203.303
Tilgodehavender		10.545.800	3.826.887	10.566.979	6.181.696
Andre værdipapirer og kapitalandele		228.168	103.431	88.671	88.671
Værdipapirer og kapitalandele		228.168	103.431	88.671	88.671
Likvide beholdninger		5.027.861	1.022.349	5.024.373	1.018.698
Omsætningsaktiver		15.801.829	4.952.667	15.680.023	7.289.065
Aktiver		1.063.526.067	766.258.393	1.010.142.482	723.816.372

Balance 30. juni 2021

	Note	Koncern 2021 kr.	2020 kr.	Moder 2021 kr.	2020 kr.
Passiver					
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		311.556	296.456	87.674.777	28.121.640
Overført resultat		546.511.789	333.665.417	459.148.568	305.840.233
Udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Egenkapital		548.823.345	335.961.873	548.823.345	335.961.873
Hensættelser til udskudt skat		153.814.403	93.773.224	130.818.420	80.228.994
Hensatte forpligtelser		153.814.403	93.773.224	130.818.420	80.228.994
Gæld til kreditinstitutter		326.363.112	296.881.739	278.798.218	253.246.173
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Afledte finansielle instrumenter		8.131.676	11.261.033	8.131.676	11.261.033
Deposita og forudbetalt husleje		8.449.959	8.033.573	8.449.959	8.033.573
Langfristede gældsforpligtelser	11	345.444.747	318.676.345	297.879.853	275.040.779
Gæld til kreditinstitutter		4.653.724	3.668.386	3.772.859	2.956.270
Gæld til banker		5.118.300	6.322.784	4.624.862	5.369.573
Leverandører af varer og tjenesteydelser		549.020	586.881	549.020	472.171
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	20.412.428	18.951.762
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.122.528	7.268.900	3.261.695	4.834.950
Kortfristede gældsforpligtelser		15.443.572	17.846.951	32.620.864	32.584.726
Gældsforpligtelser		360.888.319	336.523.296	330.500.717	307.625.505
Passiver		1.063.526.067	766.258.393	1.010.142.482	723.816.372
Usikkerhed ved indregning og måling	12				
Eventualforpligtelser	13				
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14				
Nærtstående parter	15				

Egenkapitalopgørelsen
Moderselskab

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	60.025.560	273.936.313	1.500.000	335.961.873
Betalt udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Værdiregulering over egenkapitalen	0	0	-1.300.362	0	-1.300.362
Årets resultat	0	27.649.217	186.512.617	1.500.000	215.661.834
Egenkapital 30. juni 2021	500.000	87.674.777	459.148.568	1.500.000	548.823.345

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 2020	500.000	296.456	333.665.417	1.500.000	335.961.873
Betalt udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Værdiregulering over egenkapitalen	0	0	-1.300.362	0	-1.300.362
Årets resultat	0	15.100	214.146.734	1.500.000	215.661.834
Egenkapital 30. juni 2021	500.000	311.556	546.511.789	1.500.000	548.823.345

Pengestrømsopgørelse

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Årets resultat	215.661.834	81.315.230
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	292.093	50.313
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	-263.548.103	-99.096.529
Regulering af andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-15.100	-11.028
Kursregulering af værdipapirer	-124.737	-58.583
Kursregulering af finansielle instrumenter	-3.129.357	378.448
Regulering af udskudt skat	60.041.179	22.525.450
Ændring i tilgodehavender	-6.718.913	-2.053.352
Ændring i leverandørgæld mv.	-1.767.847	-1.593.646
Pengestrømme fra ordinær drift	691.049	1.456.303
Betalt selskabsskat	0	-569.719
Pengestrøm fra driftsaktivitet	691.049	886.584
Køb af materielle anlægsaktiver	-24.491.553	-7.823.868
Salg af materielle anlægsaktiver	43.789	2.370.397
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-24.447.764	-5.453.471
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-1.204.484	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	975.455
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	30.466.711	4.797.226
Udbetalt udbytte	-1.500.000	-1.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	27.762.227	4.772.681
Ændringer i likvider	4.005.512	205.794
Likvider, primo	1.022.349	816.555
Likvider, ultimo	5.027.861	1.022.349
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	5.027.861	1.022.349
Likvider i alt	5.027.861	1.022.349

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2020/21	2019/20	2020/21	2019/20
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	3.012.868	3.250.124	3.012.868	3.250.124
Pensioner	62.174	0	62.174	0
Andre omkostninger til social sikring	43.054	38.300	43.054	38.300
Andre personaleomkostninger	161.935	211.560	161.935	211.560
	3.280.031	3.499.984	3.280.031	3.499.984
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>				
Direktion og bestyrelse	1.454.182	1.571.556	1.454.182	1.571.556
	1.454.182	1.571.556	1.454.182	1.571.556
Gennemsnitligt antal beskæftigede	7	5	7	5
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver				
Afskrivninger bygninger	233.892	0	233.892	0
Afskrivninger andre anlæg, driftsmidler og inventar	58.201	50.313	58.201	50.313
	292.093	50.313	292.093	50.313
3. Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skatteårligt indkomst	0	0	-138.915	-254.104
Regulering af udskudt skat	60.041.179	22.525.449	50.589.426	22.213.923
Regulering af selskabsskat, tidl. år	-160	0	-160	0
	60.041.019	22.525.449	50.450.351	21.959.819
4. Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	15.100	11.028	27.649.217	0
Overført resultat	214.146.734	79.804.202	186.512.617	79.815.230
	215.661.834	81.315.230	215.661.834	81.315.230

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
5. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	0	0	0	0
Ændring som følge af praksisændring	12.591.036	0	12.591.036	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	931.168	0	931.168	0
Kostpris ultimo	13.522.204	0	13.522.204	0
Af- og nedskrivninger primo	0	0	0	0
Ændring som følge af praksisændring	-1.300.362	0	-1.300.362	0
Årets afskrivninger	-233.892	0	-233.892	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.534.254	0	-1.534.254	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.987.950	0	11.987.950	0
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	503.125	503.125	503.125	503.125
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	23.663	0	23.663	0
Kostpris ultimo	526.788	503.125	526.788	503.125
Af- og nedskrivninger primo	-83.855	-33.542	-83.855	-33.542
Årets afskrivninger	-58.201	-50.313	-58.201	-50.313
Af- og nedskrivninger ultimo	-142.056	-83.855	-142.056	-83.855
Regnskabsmæssig værdi ultimo	384.732	419.270	384.732	419.270
7. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	363.201.700	357.703.199	319.745.117	314.336.718
Ændring som følge af praksisændring	-12.591.036	0	-12.591.036	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	23.536.722	7.823.868	23.322.751	7.718.759
Afgang i årets løb	-43.789	-711.516	0	-696.509
Overførsler i året til andre poster	0	-1.613.851	0	-1.613.851
Kostpris ultimo	374.103.597	363.201.700	330.476.832	319.745.117
Dagsværdireguleringer primo	397.348.300	298.251.771	341.604.883	243.663.282
Årets reguleringer	263.548.103	99.096.529	221.918.285	97.941.601
Dagsværdireguleringer ultimo	660.896.403	397.348.300	563.523.168	341.604.883
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.035.000.000	760.550.000	894.000.000	661.350.000

Noter

	Moderselskab	
	2021	2020
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	375.000	375.000
Kostpris ultimo	375.000	375.000
Opskrivninger primo	54.046.581	52.791.199
Årets resultat	34.066.640	2.005.382
Modtaget udbytte i regnskabsåret	-750.000	-750.000
Opskrivninger ultimo	87.363.221	54.046.581
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.738.221	54.421.581

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	64.094.249	28.350.911
West Star Estate ApS	København	100,00	2.803.801	979.663
York Oil & Gas Investment ApS	København	100,00	20.840.171	4.736.066
			87.738.221	34.066.640

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
KHP Invest ApS	Lille Skensved	50,00	703.113	30.199
			703.113	30.199

10. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo	40.000	40.000	40.000	40.000
Kostpris ultimo	40.000	40.000	40.000	40.000
Opskrivninger primo	296.456	285.428	296.456	285.428
Årets resultat	15.100	11.028	15.100	11.028
Opskrivninger ultimo	311.556	296.456	311.556	296.456
Regnskabsmæssig værdi ultimo	351.556	336.456	351.556	336.456

Noter

11. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

	Restgæld efter 1 år	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	326.363.112	4.653.724	290.082.073
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	0	2.500.000
Afledte finansielle instrumenter	8.131.676	0	8.131.676
Deposita og forudbetalt leje	8.449.959	0	8.449.959
	345.444.747	4.653.724	309.163.708

Moderselskab

	Restgæld efter 1 år	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	278.798.218	3.772.859	247.254.176
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	0	2.500.000
Afledte finansielle instrumenter	8.131.676	0	8.131.676
Deposita og forudbetalt leje	8.449.959	0	8.449.959
	297.879.853	3.772.859	266.335.811

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 20.538 m² 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 2,12% og 4,33%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 26.664, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på mellem 2,12% og 4,33%. 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. 171.079.

Moderselskabet:

Moderselskabets investeringsejendomme er på 17.306 m² 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 2,12% og 4,33%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 23.010, en forventet udlejningsprocent på 100% og et afkastkrav på mellem 2,12% og 4,33%. 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. 148.000.

Investeringsejendommene opdelt efter kategori:

Investeringsejendomme beliggende centralt i Århus-området er på 8.727 m² og anvendes til bolig- og erhvervsudlejning. Der er anvendt afkastkrav på mellem 2,12% og 3,57%, og værdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 10.538 og en forventet udlejningsprocent på 100%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 pct. point vil reducere dagsværdien med t.kr. 69.000.

Investeringsejendom beliggende udenfor det centrale Århus-område er på 162 m² og anvendes til boligudlejning. Der er anvendt afkastkrav på mellem 2,75%, og værdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på kr. 138.006 og en forventet udlejningsprocent på 100%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 pct. point vil reducere dagsværdien med t.kr. 1.000.

Investeringsejendomme beliggende centralt i Københavns-området er på 6.205 m² og anvendes til bolig- og erhvervsudlejning. Der er anvendt afkastkrav på mellem 2,23% og 2,82%, og værdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 9.642 og en forventet udlejningsprocent på 100%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 pct. point vil reducere dagsværdien med t.kr. 69.000.

Noter

Investeringsjendomme beliggende nord for Københavns-området er på 2.212 m² og anvendes til bolig- og erhvervsudlejning. Der er anvendt afkastkrav på mellem 3,21% og 4,33%, og værdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 2.692 og en forventet udlejningsprocent på 100%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5 pct. point vil reducere dagsværdien med t.kr. 9.000.

13. Eventualforpligtelser

Koncern:

Koncernen har indgået renteswap-aftaler frem til år 2029. Forpligtelsen er vist under langfristet gæld.

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. 331.017, er der givet pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.046.988.

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. 284.607, er der givet pant i investeringsejendomme samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 905.988.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Peter Lundholm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-995638999560

IP: 92.151.xxx.xxx

2021-12-10 11:00:51 UTC

NEM ID 

Peter Lundholm

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-995638999560

IP: 92.151.xxx.xxx

2021-12-10 11:00:51 UTC

NEM ID 

Jane Elizabeth Lundholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-518000828804

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-12-10 13:50:28 UTC

NEM ID 

Phillip David Lee Lundholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-370186366400

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-12-12 18:22:59 UTC

NEM ID 

Phillip David Lee Lundholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-370186366400

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-12-14 08:37:04 UTC

NEM ID 

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20658231-RID:11361657

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-12-14 09:41:34 UTC

NEM ID 

Peter Lundholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-995638999560

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-12-14 09:43:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UE8TN-XE0J3-YUV1D-2BC7F-5G0BN-1F5EA

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>