

West Star Property Holding A/S

Strandvejen 126
2900 Hellerup

CVR-nr. 18204207

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. december 2020

Peter Lundholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for West Star Property Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. december 2020

Direktion

Peter Lundholm
Direktør

Bestyrelse

Peter Lundholm
Medlem

Jane Elizabeth Lundholm
Medlem

Oliver James Lee Lundholm
Medlem

Phillip David Lee Lundholm
Medlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i West Star Property Holding A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for West Star Property Holding A/S for regnskabsåret 2019/20, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Oplysninger vedrørende andre forhold

Overtrædelse af skatte- og afgiftsloven

Selskabets ledelse har ikke sørget for korrekt indberetning af moms, forholdet er berigtiget efterfølgende, og det korrekte momsbeløb er afregnet.

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabets ledelse har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyntagen til virksomhedens art og omfang. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Vi er dog bekendt med, at West Star Property Holding A/S har haft problemer med den daglige drift - primært forårsaget af langtidssygemeldinger og Corona-relaterede udeblivelser. Ledelsen har gjort sit yderste for at finde kvalificerede medarbejdere til at forestå den daglige drift i løbet af regnskabsåret, men dette har ikke kunne lade sig gøre før medio august 2020. Vi har også konstateret, at manglerne i bogføringen efterfølgende er berigtiget.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Næstved, den 15. december 2020

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 2019 - 30. juni 2020
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

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje investeringsejendomme.

Året der gik

Det har været et turbulent år for virksomheden. Vi har i løbet af året haft problemer med at opretholde den daglige drift, og dette har været forårsaget af flere udefrakommende forhold.

Vores bogholder blev langtidssygemeldt i december 2019 og er endnu ikke kommet tilbage. Vi har forsøgt at rekruttere medarbejdere til stillingen, men disse har dog ikke haft de nødvendige kompetencer. I marts 2020 blev vi ramt af Corona-krisen, hvilket forårsagede sygemeldinger og udeblivelser. Virksomhedens interne revisor har endvidere på grund af Corona-situationen i landet været nødsaget til at isolere sig.

Størstedelen af medarbejderstaben er blevet udskiftet i løbet af det forgangne regnskabsår, og fra august 2020 har ledelsen fået etableret en kompetent og stabil medarbejderstab.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for West Star Property Holding A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Tilgodehavender

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

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

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

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprosen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvider

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

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		12.914.870	14.597.298
Personaleomkostninger	1	-3.499.984	-3.009.414
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-50.313	-33.542
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		97.941.601	83.393.353
Driftsresultat		107.306.174	94.947.695
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.016.410	4.969.185
Finansielle indtægter		10	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-364.985	-452.044
Andre finansielle omkostninger		-5.682.560	-10.066.398
Resultat før skat		103.275.049	89.398.438
Skat af årets resultat		-21.959.819	-18.199.039
Årets resultat		81.315.230	71.199.399
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	9.648.973
Overført resultat		79.815.230	60.550.426
Resultatdisponering		81.315.230	71.199.399

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	419.270	469.583
Investeringsjendomme	3	661.350.000	558.000.000
Materielle anlægsaktiver		661.769.270	558.469.583
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	54.421.581	53.166.199
Kapitalandele i associerede virksomheder	5, 6	336.456	325.428
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	18.520
Finansielle anlægsaktiver		54.758.037	53.510.147
Anlægsaktiver		716.527.307	611.979.730
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.202.032	1.181.581
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		719.601	719.601
Andre tilgodehavender		2.668.656	658.689
Tilgodehavende selskabsskat		134.000	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		254.104	379.372
Periodeafgrænsningsposter		203.303	193.264
Tilgodehavender		6.181.696	3.132.507
Værdipapirer og kapitalandele		88.671	0
Likvide beholdninger		1.018.698	3.524
Omsætningsaktiver		7.289.065	3.136.031
Aktiver		723.816.372	615.115.761

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		60.025.560	60.025.560
Overført resultat		273.936.313	194.121.083
Udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.000.000
Egenkapital		335.961.873	255.646.643
Hensættelser til udskudt skat		80.228.994	58.015.071
Hensatte forpligtelser		80.228.994	58.015.071
Gæld til kreditinstitutter		253.246.173	247.153.953
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.500.000	2.500.000
Anden gæld		11.261.033	7.027.193
Deposita og forudbetalt husleje		8.033.573	8.718.119
Langfristede gældsforpligtelser	7	275.040.779	265.399.265
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.956.270	3.629.573
Gæld til banker		5.369.573	4.392.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser		472.171	1.246.950
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.951.762	21.964.824
Selskabsskat		0	569.719
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.834.950	4.251.539
Kortfristede gældsforpligtelser		32.584.726	36.054.782
Gældsforpligtelser		307.625.505	301.454.047
Passiver		723.816.372	615.115.761
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	500.000	60.025.560	194.121.083	1.000.000	255.646.643
Betalt udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	0	79.815.230	1.500.000	81.315.230
Egenkapital 30. juni 2020	500.000	60.025.560	273.936.313	1.500.000	335.961.873

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019/20	2018/19
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	3.250.124	2.732.870
Pensioner	38.300	93.263
Andre personaleomkostninger	211.560	183.281
	3.499.984	3.009.414
Gennemsnitligt antal beskæftigede	5	5
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	503.125	412.681
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	503.125
Afgang i årets løb	0	-412.681
Kostpris ultimo	503.125	503.125
Af- og nedskrivninger primo	-33.542	-412.681
Årets afskrivninger	-50.313	-33.542
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	412.681
Af- og nedskrivninger ultimo	-83.855	-33.542
Regnskabsmæssig værdi ultimo	419.270	469.583
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	314.336.718	309.730.071
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	7.718.759	4.606.647
Afgang i årets løb	-696.509	0
Overførsler i året til andre poster	-1.613.851	0
Kostpris ultimo	319.745.117	314.336.718
Dagsværdireguleringer primo	243.663.282	160.269.929
Årets reguleringer	97.941.601	83.393.353
Dagsværdireguleringer ultimo	341.604.883	243.663.282
Regnskabsmæssig værdi ultimo	661.350.000	558.000.000

Noter

	2020	2019
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	375.000	375.000
Kostpris ultimo	375.000	375.000
Opskrivninger primo	52.791.199	49.626.587
Årets resultat	2.005.382	4.664.612
Modtaget udbytte i regnskabsåret	-750.000	-1.500.000
Opskrivninger ultimo	54.046.581	52.791.199
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.421.581	53.166.199

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
West Star Property ApS	København	100,00	35.993.338	2.305.451
West Star Estate ApS	København	100,00	2.074.138	-802.457
York Oil & Gas Investment ApS	København	100,00	16.354.105	502.388
			54.421.581	2.005.382

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
KHP Invest ApS	Greve	50,00	672.913	22.057
			672.913	22.057
			672.913	22.057

Noter

	2020	2019	
6. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris primo	40.000	40.000	
Kostpris ultimo	40.000	40.000	
Opskrivninger primo	285.428	0	
Regulering	0	257.457	
Årets resultat	11.028	27.971	
Opskrivninger ultimo	296.456	285.428	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	336.456	325.428	
7. Langfristede gældsforpligtelser			
	Restgæld efter 1 år	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	253.246.173	2.956.270	240.572.538
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	0	2.500.000
Anden gæld	11.261.033	0	11.261.033
Deposita og forudbetalt leje	8.033.573	0	8.033.573
	275.040.779	2.956.270	262.367.144

Noter

8. Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

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

Selskabets investeringsejendomme er på 17.337 m² og anvendes til både boligudlejning 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 3% og 7,5%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på kr. 23.879.881, en forventet udlejningsprocent på 99% og et afkastkrav på mellem 3% og 7,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 92 mio.

9. Eventualforpligtelser

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

Selskabet har indgået renteswap-aftaler frem til år 2029.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 256.202, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 661.350.

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

Selskabets likvider er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

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

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

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Penneo

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

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

Phillip David Lee Lundholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-370186366400

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-12-18 13:32:01Z

NEM ID 

Jane Elizabeth Lundholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-518000828804

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-12-18 13:34:26Z

NEM ID 

Peter Lundholm

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-995638999560

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-12-18 13:37:08Z

NEM ID 

Peter Lundholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-995638999560

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-12-18 13:37:08Z

NEM ID 

Oliver James Lee Lundholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-359564709864

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-12-18 13:38:25Z

NEM ID 

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:20658231-RID:11361657

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-12-18 14:24:16Z

NEM ID 

Peter Lundholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-995638999560

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-12-18 14:51:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3XKNB-HFEX3-K3545-Q7CGN-T00TJ-F65U0

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>