

WEST STAR PROPERTY ApS

Strandvejen 126
2900 Hellerup

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

15/12/2016

Peter Lundholm

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	WEST STAR PROPERTY ApS Strandvejen 126 2900 Hellerup Telefonnummer: 44472040 CVR-nr: 28288980 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S Domkirkepladsen 1 8100 Århus C DK Danmark
Revisor	PLAN REVISION V/PER PETERSEN Købmagergade 14 4700 Næstved DK Danmark CVR-nr: 12322143 P-enhed: 1004583596

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15/12/2016

Direktion

Peter Lundholm
Direktør

Bestyrelse

Peter Lundholm

Oliver James Lee Lundholm

Phillip David Lee Lundholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i WEST STAR PROPERTY ApS

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Næstved, 15/12/2016

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

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktiviteter

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

Usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregningen eller måling

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne til året.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra at sammenligningstillene er tilpasset regulering investeringsejendomme til dagsværdi.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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

Resultatopgørelse

Indtægter og udgifter

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, som indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

West Star Proberity ApS er sambeskattet med en række danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Nedenstående selskaber indgår i sambeskatningen :

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

CVR.nr. 18 20 42 07 - West Star Proberity Holding A/S

CVR.nr. 28 66 17 38 - York Oil and Gas Investment ApS

CVR.nr. 70 82 59 10 - West Star Estate ApS

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen, som en finansiel post. Hvis valutadispositionerne anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på statusdagen måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning	1	1.949.110	2.212.941
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.600.975	11.896.470
Resultat af ordinær primær drift		3.550.085	14.109.411
Andre finansielle indtægter		10.262	4
Øvrige finansielle omkostninger		4.139.271	773.124
Ordinært resultat før skat		-578.924	13.336.291
Skat af årets resultat	2	-603.163	4.820.911
Årets resultat		24.239	8.515.650
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		24.239	8.515.650
I alt		24.239	8.515.650

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		43.700.000	41.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	43.700.000	41.000.000
Anlægsaktiver i alt		43.700.000	41.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.889.423	9.450.288
Tilgodehavende skat		382.890	0
Andre tilgodehavender		18.173	7.938
Tilgodehavender i alt		17.290.486	9.458.226
Likvide beholdninger		502.996	81.223
Omsætningsaktiver i alt		17.793.482	9.539.449
Aktiver i alt		61.493.482	50.539.449

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		18.103.764	18.079.522
Egenkapital i alt	4	18.228.764	18.204.522
Hensættelse til udskudt skat		4.887.180	4.996.731
Hensatte forpligtelser i alt		4.887.180	4.996.731
Gæld til realkreditinstitutter		32.948.228	24.897.764
Gæld til banker		3.286.107	0
Skyldig selskabsskat		0	263.516
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	36.234.335	25.161.280
Gæld til realkreditinstitutter		0	222.918
Gæld til banker		587.737	582.201
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	15.000
Skyldig selskabsskat		0	359.689
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.555.466	997.108
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.143.203	2.176.916
Gældsforpligtelser i alt		38.377.538	27.338.196
Passiver i alt		61.493.482	50.539.449

Noter

1. Nettoomsætning

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

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-493.612	263.516
Ændring af udskudt skat	-109.551	4.557.395
	-603.163	4.820.911

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	2014/2015 kr.
Kostpris primo	21.496.923	21.489.353
Tilgang	1.099.024	7.599
Kostpris ultimo	22.595.947	21.496.922
Værdiregulering primo	19.503.078	7.606.338
Årets værdiregulering	1.600.975	11.896.740
Værdiregulering ultimo	21.104.053	19.503.078
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.700.000	41.000.000

4. Egenkapital i alt

	Primo kr.	Regulering kr.	Overført resultat kr.	Ultimo kr.	2014/2015 kr.
Indskudskapital	125.000	0	0	125.000	125.000
Overført resultat	18.079.525	0	24.239	18.103.764	18.079.525
Egenkapital ultimo	18.204.525	0	24.239	18.228.764	18.204.525

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	32.948.228	0	32.948.228	30.480.592
	32.948.228	0	32.948.228	30.480.592

6. Oplysning om eventualforpligtelser

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

Selskabet har indgået renteswap frem til medio 2023.

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

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter opr. nom. kr. 35.999.000, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 43.700.000.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev kr. 6.230.000, der giver pant i grund og bygninger. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitutter.

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

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitutter er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaberne. Herudover er der tinglyst skadesløs-og ejerpantebreve nom. kr. 26.775.297 i moderselskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 266.912.102.