

## **West Star Property ApS**

Strandvejen 126

2900 Hellerup

CVR-nr. 28288980

### **Årsrapport**

1. juli 2017 - 30. juni 2018

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. november 2018

---

Peter Lundholm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for West Star Property ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. oktober 2018

### **Direktion**

Peter Lundholm  
Direktør

### **Bestyrelse**

Peter Lundholm  
Direktør

Oliver James Lee Lundholm

Phillip David Lee Lundholm

Jane Elizabeth Lundholm

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang****Til kapitalejerne i West Star Property ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for West Star Property ApS for regnskabsåret 2017/2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/2018 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.

Næstved, den 31. oktober 2018

**ENGELSTED PETERSEN**

Statsaut. revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne11683

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	West Star Property ApS Strandvejen 126 2900 Hellerup
Telefon	44 47 20 40
E-mail	pl@wsph.dk
CVR-nr.	28288980
Stiftelsesdato	7. december 2004
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Bestyrelse</b>	Peter Lundholm, Direktør Oliver James Lee Lundholm Phillip David Lee Lundholm Jane Elizabeth Lundholm
<b>Direktion</b>	Peter Lundholm, Direktør
<b>Revisor</b>	ENGELSTED PETERSEN Statsaut. revisionsanpartsselskab Farvergade 9 B 4700 Næstved CVR-nr.: 20658231

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med ejendomshandel og investering.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for West Star Property ApS for 2017/2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter 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**

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 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**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og 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 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 og operationelle leasingomkostninger.

**Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

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

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

**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.

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****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.

**Anvendt regnskabspraksis**

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 3 og 5 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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.

**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.

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.

**Anvendt regnskabspraksis****Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

**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 betalte acontoskatter.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.650.687</b>	<b>10.660.032</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.650.687</b>	<b>10.660.032</b>
Andre finansielle indtægter		0	882.746
Finansielle omkostninger		-677.539	-934.187
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.973.148</b>	<b>10.608.591</b>
Skat af årets resultat		-1.094.084	-2.716.780
<b>Årets resultat</b>		<b>3.879.064</b>	<b>7.891.811</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	250.000
Overført resultat		3.379.064	7.641.811
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.879.064</b>	<b>7.891.811</b>

**Balance 30. juni 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	55.000.000	52.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>55.000.000</b>	<b>52.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.000.000</b>	<b>52.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.405.955	17.448.027
Periodeafgrænsningsposter		18.526	18.430
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.424.481</b>	<b>17.466.457</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.000.001</b>	<b>1.008.830</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.424.482</b>	<b>18.475.287</b>
<b>Aktiver</b>		<b>74.424.482</b>	<b>70.475.287</b>

**Balance 30. juni 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		29.124.639	25.745.575
Udbytte for regnskabsåret		500.000	250.000
<b>Egenkapital</b>		<b>29.749.639</b>	<b>26.120.575</b>
Hensættelser til udskudt skat		7.812.187	7.146.531
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.812.187</b>	<b>7.146.531</b>
Gæld til kreditinstitutter		31.359.116	31.917.076
Anden gæld		2.226.677	2.435.972
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>33.585.793</b>	<b>34.353.048</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		553.678	536.339
Gæld til banker		433.717	534.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.158	6.462
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		428.428	74.539
Anden gæld		1.856.882	1.702.973
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.276.863</b>	<b>2.855.133</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.862.656</b>	<b>37.208.181</b>
<b>Passiver</b>		<b>74.424.482</b>	<b>70.475.287</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	25.745.575	250.000	26.120.575
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	3.379.064	500.000	3.879.064
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>29.124.639</b>	<b>500.000</b>	<b>29.749.639</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	22.709.547	22.595.947
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	45.030	113.600
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>22.754.577</b></u>	<u><b>22.709.547</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	29.290.453	21.104.053
Årets reguleringer	2.954.970	8.186.400
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>32.245.423</b></u>	<u><b>29.290.453</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>55.000.000</b></u>	<u><b>52.000.000</b></u>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Restgæld</b>	<b>Afdrag</b>
	<b>30.06.18</b>	<b>indenfor 1 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	31.912.794	553.678
Anden gæld	2.226.677	0
	<u><b>34.139.471</b></u>	<u><b>553.678</b></u>
		<b>Restgæld</b>
		<b>efter 5 år</b>
		29.166.286
		0
		<u><b>29.166.286</b></u>



## Noter

### 4. 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:

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 4,5%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. Konsekvenserne for ejendommens værdi og selskabets egenkapital ved ændring i afkastkrav er vist nedenfor:

Opgørelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på kr. 2.554.248, en forventet udlejningsprocent på 99% og et afkastkrav på 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommen anvendes til både boligudlejning og erhvervsudlejning og har en central beliggenhed i Aarhusområdet.

	Ejendomsværdi	Ændring	Egenkapital
Ændring, afkastkrav +1,0 procent (5,5)	46.440.873	-8.559.127	21.190.512
Ændring, afkastkrav +0,5 procent (5)	51.084.960	-3.915.040	25.834.599
Uændret, afkastkrav (4,5)	55.000.000	0	29.749.639
Ændring, afkastkrav ÷0,5 procent (4)	63.856.200	8.856.200	38.605.839
Ændring, afkastkrav ÷1,0 procent (3,5)	72.978.514	17.978.514	47.728.153

### 5. 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 medio 2023.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### **6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 31.912.794, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 55.000.000

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 tredjemand afgivet selvskyldnerkaution.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.