

West-Star Italy A/S

**Havnegade 36
5000 Odense**

CVR-nr. 32 65 59 04

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. maj 2024

Thor Stadil
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for West-Star Italy 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. maj 2024

Direktion

Ronald Lambertus Maria
Bouwens
direktør

Bestyrelse

Thor Stadil
formand

Christian Nicholas Rosenkrantz
Stadil

Ronald Lambertus Maria
Bouwens

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til i West-Star Italy A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for West-Star Italy A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstillene i årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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 væsentligt 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.

Odense, den 24. maj 2024

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Gert Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne35430

Abdul Wahab Ashraf
statsautoriseret revisor
mne46664

Selskabsoplysninger

Selskabet

West-Star Italy A/S
Havnegade 36
5000 Odense

CVR-nr.: 32 65 59 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Odense

Bestyrelse

Thor Stadil, formand
Christian Nicholas Rosenkrantz Stadil
Ronald Lambertus Maria Bouwens

Direktion

Ronald Lambertus Maria Bouwens, direktør

Revisor

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Thornico A/S, Odense.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration af fast ejendom på kontraktbasis.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 12,5 mio.kr. Dagsværdien er opgjort på grundlag afkastbaserede modeller, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2023 er der anvendt afkastkrav på 6,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med ca. 0,5 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 56.328, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 106.181.627.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West-Star Italy A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter og huslejenedslag til lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		99.019	281.204
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-953.669</u>	<u>-5.963.021</u>
Resultat før finansielle poster		-854.650	-5.681.817
Finansielle indtægter	1	1.998.174	695.204
Finansielle omkostninger	2	<u>-4.478</u>	<u>-340.688</u>
Resultat før skat		1.139.046	-5.327.301
Skat af årets resultat	3	<u>-1.082.718</u>	<u>1.641.424</u>
Årets resultat		<u>56.328</u>	<u>-3.685.877</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>56.328</u>	<u>-3.685.877</u>
		<u>56.328</u>	<u>-3.685.877</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>15.391.137</u>	<u>16.344.806</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.391.137</u>	<u>16.344.806</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>680</u>	<u>680</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>680</u>	<u>680</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.391.817</u>	<u>16.345.486</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		89.866.264	73.572.524
Andre tilgodehavender		30.590	0
Udskudt skatteaktiv		1.169.711	1.786.602
Periodeafgrænsningsposter		<u>32.406</u>	<u>940</u>
Tilgodehavender		<u>91.098.971</u>	<u>75.360.066</u>
Likvide beholdninger		<u>400.605</u>	<u>454.984</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>91.499.576</u>	<u>75.815.050</u>
Aktiver i alt		<u>106.891.393</u>	<u>92.160.536</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		12.000.000	11.000.000
Overført resultat		<u>94.181.627</u>	<u>72.840.603</u>
Egenkapital	5	<u>106.181.627</u>	<u>83.840.603</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.258	31.581
Gæld til tilknyttede virksomheder		656	8.009.747
Selskabsskat		465.806	145.170
Anden gæld		85.796	41.608
Deposita		<u>145.250</u>	<u>91.827</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>709.766</u>	<u>8.319.933</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>709.766</u>	<u>8.319.933</u>
Passiver i alt		<u>106.891.393</u>	<u>92.160.536</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.972.655	695.204
Andre finansielle indtægter	25.511	0
Kursreguleringer	<u>8</u>	<u>0</u>
	<u>1.998.174</u>	<u>695.204</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.478	76
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>340.612</u>
	<u>4.478</u>	<u>340.688</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	465.806	145.178
Årets udskudte skat	616.891	-1.786.602
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>21</u>	<u>0</u>
	<u>1.082.718</u>	<u>-1.641.424</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>24.465.723</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>24.465.723</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	8.120.917
Årets nedskrivninger	<u>953.669</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>9.074.586</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>15.391.137</u></u>

Investerings ejendommen er en kontorbygning på 936 m² beliggende i Svendborg. Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er anvendt:

Der er benyttet et afkastkrav på 6,25% (31.12.2022: 5,5%).

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investerings ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,6 mio. kr.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Ejendommen har et normaliseret driftsresultat i gennemsnit på 2.236 kr./m².

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 13.385 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	11.000.000	72.840.603	83.840.603
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	1.000.000	21.284.696	22.284.696
Årets resultat	0	56.328	56.328
Egenkapital 31. december 2023	12.000.000	94.181.627	106.181.627

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thornico Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde Kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendom tinglyst hæftelser for DKK 75.000 til ejerforening.