

West-Coast Real Estate Herlev A/S

Reesens Vej 2, 6800 Varde

CVR-nr. 33 14 57 99

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2024

Dirigent:

.....
Peter Kirk Larsen

Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for West-Coast Real Estate Herlev A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 30. april 2024
Direktion:

.....
Jesper Kristensen

Bestyrelse:

.....
Peter Kirk Larsen
formand

.....
Per Borup Jensen

.....
Lars Henrik Kruse

.....
Erik Kristensen

.....
Erik Bank Lauridsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i West-Coast Real Estate Herlev A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for West-Coast Real Estate Herlev A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 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.

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.

Esbjerg, den 30. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Claes Jensen
statsaut. revisor
mne44108

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|---------------------|---|
| Navn | West-Coast Real Estate Herlev A/S |
| Adresse, postnr. by | Reesens Vej 2, 6800 Varde |
| CVR-nr. | 33 14 57 99 |
| Stiftet | 30. august 2010 |
| Hjemstedskommune | Varde |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Peter Kirk Larsen, formand Per Borup Jensen Lars Henrik Kruse Erik Kristensen Erik Bank Lauridsen |
| Direktion | Jesper Kristensen |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Bavnehøjvej 5, 6700 Esbjerg |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve, udleje og og afhænde fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2023 realiseret et overskud på 2.037 t.kr. før skat (2022: 1.892 t.kr.), efter dagsværdireguleringer af ejendomme med 1.271 t.kr. (2022: 922 t.kr.). Årets dagsværdiregulering omfatter avance på solgte ejendomme.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2023 | 2022 |
|------|--|------------|------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.701.182 | 1.741.713 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 1.701.182 | 1.741.713 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.271.295 | 922.304 |
| | Resultat før finansielle poster | 2.972.477 | 2.664.017 |
| | Finansielle indtægter | 227.750 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | -1.162.745 | -772.112 |
| | Resultat før skat | 2.037.482 | 1.891.905 |
| 3 | Skat af årets resultat | -447.787 | -416.283 |
| | Årets resultat | 1.589.695 | 1.475.622 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 3.000.000 |
| | Overført resultat | 1.589.695 | -1.524.378 |
| | | 1.589.695 | 1.475.622 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2023 | 2022 |
|------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 61.156.011 | 66.808.404 |
| | | <u>61.156.011</u> | <u>66.808.404</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>61.156.011</u> | <u>66.808.404</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Andre tilgodehavender | 370.228 | 1.227.354 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 38.060 | 67.388 |
| | | <u>408.288</u> | <u>1.294.742</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>425.165</u> | <u>808.673</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>833.453</u> | <u>2.103.415</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>61.989.464</u></u> | <u><u>68.911.819</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2023 | 2022 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 5 | Selskabskapital | 10.000.000 | 10.000.000 |
| | Reserve for sikringstransaktioner | 170.335 | 829.033 |
| | Overført resultat | 19.564.020 | 17.974.325 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 3.000.000 |
| | Egenkapital i alt | 29.734.355 | 31.803.358 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 3.591.000 | 3.956.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 3.591.000 | 3.956.000 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 25.232.431 | 28.810.240 |
| | Anden gæld | 708.279 | 765.564 |
| | | 25.940.710 | 29.575.804 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 275.747 | 331.265 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 111.326 | 43.385 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.661.048 | 1.264.048 |
| | Skyldig selskabsskat | 627.000 | 1.897.000 |
| | Anden gæld | 48.278 | 40.959 |
| | | 2.723.399 | 3.576.657 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 28.664.109 | 33.152.461 |
| | PASSIVER I ALT | 61.989.464 | 68.911.819 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Selskabskapital | Reserve for sikrings-transaktioner | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 10.000.000 | 829.033 | 17.974.325 | 3.000.000 | 31.803.358 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 0 | 1.589.695 | 0 | 1.589.695 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi | 0 | -844.485 | 0 | 0 | -844.485 |
| Skat af egenkapitalbevægelser | 0 | 185.787 | 0 | 0 | 185.787 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | 0 | -3.000.000 | -3.000.000 |
| Egenkapital 31. december 2023 | <u>10.000.000</u> | <u>170.335</u> | <u>19.564.020</u> | <u>0</u> | <u>29.734.355</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West-Coast Real Estate Herlev A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger til drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering og kursreguleringer ved indfrielse af finansielle forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom eller for en portefølje af ejendomme til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i en årlig normalindtjening og et fastsat afkastkrav. Der nedskrives ikke til beregnet dagsværdi, såfremt realiserede kvadratmeterpriser overstiger de afkastbaserede værdier.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Indtægter fra salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når ejendommene er leveret og risikoovergang til køber har fundet sted, og indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter individuel vurdering af tilgodehavendet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejder udover direktionen. Direktionen og bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

| kr. | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 812.787 | 557.283 |
| Årets regulering af udskudt skat | -365.000 | -141.000 |
| | <u>447.787</u> | <u>416.283</u> |

4 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023 | 46.411.682 |
| Tilgang i årets løb | 523.375 |
| Afgang i årets løb | -4.290.294 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>42.644.763</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2023 | 20.396.722 |
| Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver | -1.885.474 |
| Opskrivninger 31. december 2023 | <u>18.511.248</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>61.156.011</u> |

Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejnings-ejendomme. Investeringsaktiverne indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultat-opgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom eller for en portefølje af ejendomme med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, der udgør 2,79 % for 2023.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 61.156 t.kr. pr. 31/12 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 16.065 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien 33.727 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Selskabskapital

Aktiekapitalen er ikke inddelt i aktieklasser.

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 10.000.000 kr. de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2023 | Kortfristet andel | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 25.508.178 | 275.747 | 25.232.431 | 0 |
| Anden gæld | 708.279 | 0 | 708.279 | 0 |
| | <u>26.216.457</u> | <u>275.747</u> | <u>25.940.710</u> | <u>0</u> |

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet sambeskattet selskab, hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået managementaftale med REKA Group A/S, der så længe selskabet eksisterer er uopsigelig for begge parter. Honoraret fastlægges på grundlag af den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomsportefølje.

Selskabet har indgået renteswapaftaler til sikring af fast rente på realkreditlån. Dagsværdien pr. 31. december 2023 udgør 218 t.kr. som er indregnet i balancen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.508 t.kr. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 61.156 t.kr.

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.”

Jesper Kristensen

Direktion

På vegne af: WestCoast Real Estate Herlev AS

Serienummer: 1c356a8d-4781-41b0-b2fb-1dfba3ee48dd

IP: 185.66.xxx.xxx

2024-05-01 09:07:27 UTC



Peter Kirk Larsen

Dirigent

På vegne af: WestCoast Real Estate Herlev AS

Serienummer: 461a9da8-8b22-4a9a-97ec-2f67a59aeddc

IP: 83.151.xxx.xxx

2024-05-01 10:47:35 UTC



Peter Kirk Larsen

Bestyrelse

På vegne af: WestCoast Real Estate Herlev AS

Serienummer: 461a9da8-8b22-4a9a-97ec-2f67a59aeddc

IP: 83.151.xxx.xxx

2024-05-01 10:47:35 UTC



Erik Bank Lauridsen

Bestyrelse

På vegne af: WestCoast Real Estate Herlev AS

Serienummer: ce7eaebc-821b-424a-934d-b03d5b2b037c

IP: 87.53.xxx.xxx

2024-05-01 10:56:41 UTC



Erik Kristensen

Bestyrelse

På vegne af: WestCoast Real Estate Herlev AS

Serienummer: bf40327c-ea0e-4618-ae52-2c9dfce55627

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-05-01 14:04:19 UTC



Per Borup Jensen

Bestyrelse

På vegne af: WestCoast Real Estate Herlev AS

Serienummer: 515c3aef-56a5-42fb-91da-f3e020377a8a

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-05-03 09:49:16 UTC



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/validator**

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.”

Lars Henrik Kruse

Bestyrelse

På vegne af: WestCoast Real Estate Herlev AS

Serienummer: cb19e430-c038-4f65-adc0-2b9a94e0c7e5

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-05-07 06:50:53 UTC



Claes Jensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: c74c6e43-57c7-493b-9ef4-f63bc126c110

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-05-07 09:41:45 UTC



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/validator**