

# **West-Star Real Estate A/S**

**Havnegade 36  
5000 Odense**

**CVR-nr. 37 27 63 67**

## **Årsrapport for 2023**

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

---

Thor Stadil  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Hoved- og nøgletal	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	7
Balance pr. 31. december 2023	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for West-Star Real Estate 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.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. maj 2024

### **Direktion**

Ronald Lambertus Maria  
Bouwens

### **Bestyrelse**

Thor Stadil  
formand

Christian Nicholas Rosenkrantz Marianne Schelde  
Stadil

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

West-Star Real Estate A/S  
Havnegade 36  
5000 Odense

CVR-nr.: 37 27 63 67

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Thor Stadil, formand  
Christian Nicholas Rosenkrantz Stadil  
Marianne Schelde

### Direktion

Ronald Lambertus Maria Bouwens

### Koncernregnskab

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

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	500	448	0	0	0
<b>Nøgletal</b>					

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ved ændring af regnskabspraksis er der foretaget tilpasning af sammenligningstal tilbage fra 2019. Der henvises til omtale heraf i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme og drift af samme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 456.625, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 342.537.

### **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 Real Estate 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**

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

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **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

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>499.731</b>	<b>447.715</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>499.731</b>	<b>447.715</b>
Finansielle indtægter	1	-66.768	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-889.588</u>	<u>-390.998</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-456.625</b>	<b>56.717</b>
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>11</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-456.625</u></b>	<b><u>56.728</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-456.625</u>	<u>56.728</u>
		<b><u>-456.625</u></b>	<b><u>56.728</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>15.296.793</u>	<u>15.314.461</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.296.793</u></b>	<b><u>15.314.461</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>15.296.793</u></b>	<b><u>15.314.461</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>62.425</u>	<u>61.143</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>62.425</u></b>	<b><u>61.143</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.779.936</u></b>	<b><u>1.379.919</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.842.361</u></b>	<b><u>1.441.062</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.139.154</u></b>	<b><u>16.755.523</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-157.463</u>	<u>299.162</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>342.537</b></u>	<u><b>799.162</b></u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>16.474.353</u>	<u>15.550.097</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>16.474.353</b></u>	<u><b>15.550.097</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.211	37.829
Anden gæld		<u>295.053</u>	<u>368.435</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>322.264</b></u>	<u><b>406.264</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>16.796.617</b></u>	<u><b>15.956.361</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>17.139.154</b></u>	<u><b>16.755.523</b></u>
Eventualforpligtelser	7		

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Valutakursreguleringer	<u>-66.768</u>	<u>0</u>
	<b><u>-66.768</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	878.153	313.478
Andre finansielle omkostninger	11.435	17.019
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>60.501</u>
	<b><u>889.588</u></b>	<b><u>390.998</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-11</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-11</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		15.280.687
Tilgang i årets løb		<u>16.106</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>15.296.793</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>15.296.793</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	299.162	799.162
Årets resultat	0	-456.625	-456.625
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>-157.463</b>	<b>342.537</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	242.434	742.434
Årets resultat	0	56.728	56.728
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>299.162</b>	<b>799.162</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2023 DKK	2022 DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	16.474.353	15.550.097
Langfristet del	16.474.353	15.550.097
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>16.474.353</b>	<b>15.550.097</b>

### 7 Eventualforpligtelser

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