

# WEST STAR ESTATE 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

<b>Virksomheden</b>	WEST STAR ESTATE ApS Strandvejen 126 2900 Hellerup  Telefonnummer: 44472040 e-mailadresse: pl@wsph.dk  CVR-nr: 70825910 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S Domkirkepladsen 1 8100 Århus C DK Danmark
<b>Revisor</b>	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 Estate 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 ESTATE ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for WEST STAR ESTATE 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.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabetårets afslutning

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 sammenligningstallene 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 Estate 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 ApS

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 anskaffelsessum 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 salgsomkostninger 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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 acontoskatte.

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 statutidspunktet, mens kortfristede gældsforpligtelser indeholder poster, der forfalder senest 1 år fra statutidspunktet.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....	1	348.609	467.954
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	162.313
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>348.609</b>	<b>630.267</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.334	14.741
Øvrige finansielle omkostninger .....		229.468	188.493
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>120.475</b>	<b>456.515</b>
Skat af årets resultat .....	2	51.885	623.392
<b>Årets resultat .....</b>		<b>68.590</b>	<b>-166.877</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		68.590	-166.877
<b>I alt .....</b>		<b>68.590</b>	<b>-166.877</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		8.967.498	8.960.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....			0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>8.967.498</b>	<b>8.960.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		20.064	30.639
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.064</b>	<b>30.639</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.987.562</b>	<b>8.990.639</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.749.483	1.885.418
Andre tilgodehavender .....		8.133	8.377
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.757.616</b>	<b>1.893.795</b>
Likvide beholdninger .....		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.757.616</b>	<b>1.893.795</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.745.178</b>	<b>10.884.434</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.978.409	2.909.817
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.103.409</b>	<b>3.034.817</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		886.620	842.009
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>886.620</b>	<b>842.009</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.313.434	5.168.659
Skyldig selskabsskat .....		0	44.590
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		750.000	750.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>6.063.434</b>	<b>5.963.249</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.566	237.622
Gæld til banker .....		145.457	205.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		16.000	15.000
Skyldig selskabsskat .....		0	42.772
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		528.692	543.715
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>691.715</b>	<b>1.044.359</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.755.149</b>	<b>7.007.608</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.745.178</b>	<b>10.884.434</b>

# 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	7.274	44.590
Ændring af udskudt skat	44.611	578.802
	<u>51.885</u>	<u>623.392</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.	kr.
Kostpris primo	6.358.543	4.986
Tilgang	7.498	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>6.366.041</u></b>	<b><u>4.986</u></b>
Værdiregulering primo	2.601.457	0
Årets værdiregulering	0	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b><u>2.601.457</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0	4.986
Årets afskrivning	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.986</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>8.967.498</u></b>	<b><u>0</u></b>

#### 4. Egenkapital i alt

	<b>Primo</b>	<b>Regulering</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ultimo</b>	<b>2014/2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indskudskapital primo	125.000	0	0	125.000	125.000
Overført resultat	2.909.819	0	68.590	2.978.409	2.909.819
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.034.819</b>	<b>0</b>	<b>68.590</b>	<b>3.103.409</b>	<b>3.034.819</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	5.315.000	1.566	5.313.434	5.308.908
	<b>5.406.281</b>	<b>1.566</b>	<b>5.313.434</b>	<b>5.308.908</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

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. 5.315.000, er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.967.498.

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

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitutter er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaberne.

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.