

West-Star Italy A/S

**Havnegade 36
5000 Odense**

CVR-nr. 32 65 59 04

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. maj 2023

Thor Stadil
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	6
Balance pr. 31. december 2022	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 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 12. maj 2023

Direktion

Ronald Lambertus Maria
Bouwens
direktør

Bestyrelse

Thor Stadil
formand

Christian Nicholas Rosenkrantz
Stadil

Ronald Lambertus Maria
Bouwens

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

West-Star Italy A/S
Havnegade 36
5000 Odense

CVR-nr.: 32 65 59 04

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Odense

Bestyrelse

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

Direktion

Ronald Lambertus Maria Bouwens, direktør

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.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 3.685.877, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 83.840.603.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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.

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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

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.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		281.204	51.082
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-269.737
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-5.963.021	0
Resultat før finansielle poster		-5.681.817	-218.655
Finansielle indtægter	1	695.204	726.199
Finansielle omkostninger	2	-340.688	-763.333
Resultat før skat		-5.327.301	-255.789
Skat af årets resultat	3	1.641.424	-9.900
Årets resultat		-3.685.877	-265.689
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.685.877	-265.689
		-3.685.877	-265.689

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	0	22.307.827
Investerings ejendomme	4	16.344.806	0
Materielle anlægsaktiver		16.344.806	22.307.827
Andre værdipapirer og kapitalandele		680	680
Finansielle anlægsaktiver		680	680
Anlægsaktiver i alt		16.345.486	22.308.507
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		73.572.524	72.910.262
Udskudt skatteaktiv		1.786.602	0
Periodeafgrænsningsposter		940	0
Tilgodehavender		75.360.066	72.910.262
Likvide beholdninger		454.984	57.227
Omsætningsaktiver i alt		75.815.050	72.967.489
Aktiver i alt		92.160.536	95.275.996

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		11.000.000	11.000.000
Overført resultat		<u>72.840.603</u>	<u>76.526.480</u>
Egenkapital	5	<u>83.840.603</u>	<u>87.526.480</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.581	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.009.747	7.668.479
Selskabsskat		145.170	9.900
Anden gæld		41.608	26.037
Deposita		<u>91.827</u>	<u>45.100</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.319.933</u>	<u>7.749.516</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.319.933</u>	<u>7.749.516</u>
Passiver i alt		<u>92.160.536</u>	<u>95.275.996</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>695.204</u>	<u>726.199</u>
	<u>695.204</u>	<u>726.199</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	76	1.302
Kursreguleringer omkostninger	<u>340.612</u>	<u>762.031</u>
	<u>340.688</u>	<u>763.333</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	145.178	9.900
Årets udskudte skat	<u>-1.786.602</u>	<u>0</u>
	<u>-1.641.424</u>	<u>9.900</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	24.465.723	0
Overførsler i årets løb	-24.465.723	24.465.723
Kostpris 31. december 2022	0	24.465.723
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	2.157.896	0
Årets nedskrivninger	0	5.963.021
Overførsler i årets løb	-2.157.896	2.157.896
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0	8.120.917
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	16.344.806

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investerings-
ejendomme:

Investerings-
ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af
anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme påvirkes af flere faktorer hvor en af de
væsentligste faktorer er det fastsatte afkastkrav. Ejendommene anvendes til erhvervsformål,
og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,5 procent.

Ledelsen fastsætter afkastkravet blandt andet ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold, herunder driftsresultat, udlejning, vedligehold
m.m.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	11.000.000	76.526.480	87.526.480
Årets resultat	0	-3.685.877	-3.685.877
Egenkapital 31. december 2022	11.000.000	72.840.603	83.840.603

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Thornico Holding A/S som administrationselskab. 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 50.000 til ejerforening.