

West-Star Real Estate A/S

**Havnegade 36
5000 Odense**

CVR-nr. 37 27 63 67

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. maj 2025

Thor Stadil
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	6
Balance pr. 31. december 2024	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 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 23. maj 2025

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 2024

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.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme og drift af samme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 447.886, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 105.349.

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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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

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

Immaterielle anlægsaktiver

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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		497.487	499.731
Resultat før finansielle poster		497.487	499.731
Finansielle indtægter	1	67.522	-66.768
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.019.015</u>	<u>-889.588</u>
Resultat før skat		-454.006	-456.625
Skat af årets resultat	3	<u>6.120</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-447.886</u>	<u>-456.625</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-447.886</u>	<u>-456.625</u>
		<u>-447.886</u>	<u>-456.625</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>15.378.977</u>	<u>15.296.793</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.378.977</u>	<u>15.296.793</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.378.977</u>	<u>15.296.793</u>
Andre tilgodehavender		<u>80.016</u>	<u>62.425</u>
Tilgodehavender		<u>80.016</u>	<u>62.425</u>
Likvide beholdninger		<u>2.215.138</u>	<u>1.779.936</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.295.154</u>	<u>1.842.361</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.674.131</u></u>	<u><u>17.139.154</u></u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-605.349	-157.463
Egenkapital	5	<u>-105.349</u>	<u>342.537</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.427.174	16.474.353
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>17.427.174</u>	<u>16.474.353</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.783	27.211
Selskabsskat		76.487	0
Anden gæld		254.036	295.053
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>352.306</u>	<u>322.264</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>17.779.480</u>	<u>16.796.617</u>
Passiver i alt		<u>17.674.131</u>	<u>17.139.154</u>
Eventualforpligtelser	7		

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	<u>67.522</u>	<u>-66.768</u>
	<u>67.522</u>	<u>-66.768</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.008.331	878.153
Andre finansielle omkostninger	<u>10.684</u>	<u>11.435</u>
	<u>1.019.015</u>	<u>889.588</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>-6.120</u>	<u>0</u>
	<u>-6.120</u>	<u>0</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	15.296.793
Valutakursregulering	<u>82.184</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>15.378.977</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u><u>15.378.977</u></u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	-157.463	342.537
Årets resultat	0	-447.886	-447.886
Egenkapital 31. december 2024	500.000	-605.349	-105.349

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	17.427.174	16.474.353
Langfristet del	17.427.174	16.474.353
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	17.427.174	16.474.353

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.