

West-Star Real Estate A/S

**Havnegade 36
5000 Odense**

CVR-nr. 37 27 63 67

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. maj 2022

Thor Stadil
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	6
Balance pr. 31. december 2021	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 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 20. maj 2022

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 2021 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 2021 udviser et underskud på kr. 53.434, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 742.434.

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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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

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 2021 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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		246.648	235.394
Resultat før finansielle poster		246.648	235.394
Finansielle indtægter	1	16.440	50.008
Finansielle omkostninger	2	<u>-316.555</u>	<u>-311.548</u>
Resultat før skat		-53.467	-26.146
Skat af årets resultat	3	<u>33</u>	<u>51</u>
Årets resultat		<u>-53.434</u>	<u>-26.095</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-53.434</u>	<u>-26.095</u>
		<u>-53.434</u>	<u>-26.095</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>15.357.182</u>	<u>15.238.494</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.357.182</u>	<u>15.238.494</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.357.182</u>	<u>15.238.494</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		670.772	0
Andre tilgodehavender		<u>73.473</u>	<u>218.053</u>
Tilgodehavender		<u>744.245</u>	<u>218.053</u>
Likvide beholdninger		<u>142.371</u>	<u>499.365</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>886.616</u>	<u>717.418</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.243.798</u></u>	<u><u>15.955.912</u></u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>242.434</u>	<u>295.868</u>
Egenkapital	5	<u>742.434</u>	<u>795.868</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>15.224.301</u>	<u>14.914.242</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>15.224.301</u>	<u>14.914.242</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.429	1.666
Anden gæld		<u>250.634</u>	<u>244.136</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>277.063</u>	<u>245.802</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.501.364</u>	<u>15.160.044</u>
Passiver i alt		<u>16.243.798</u>	<u>15.955.912</u>
Eventualforpligtelser	7		

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.487	0
Valutakursreguleringer	14.953	50.008
	16.440	50.008
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	305.558	311.498
Andre finansielle omkostninger	10.997	50
	316.555	311.548
3 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-33	-51
	-33	-51
4 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		15.238.495
Tilgang i årets løb		118.687
Kostpris 31. december 2021		15.357.182
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		15.357.182

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	295.868	795.868
Årets resultat	0	-53.434	-53.434
Egenkapital 31. december 2021	500.000	242.434	742.434

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2021 kr.	2020 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.224.301	14.914.242
Langfristet del	15.224.301	14.914.242
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	15.224.301	14.914.242

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.