

**A/S Vestkystens Ejendomsselskab**

**CVR-nr. 24864111**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24.04.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Dan Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

A/S Vestkystens Ejendomsselskab  
Jernbanegade 18  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 24864111

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Arne Paabøl Andersen, formand  
Solveig Christensen, næstformand  
Peter Erik Hansen  
Jørgen Bjerregaard Nielsen  
Tage Rosenstand  
Anton Yding

### **Direktion**

Christian Lund Jepsen, administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for A/S Vestkystens Ejendomsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27.02.2013

### Direktion

Christian Lund Jepsen  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Arne Paabøl Andersen  
formand

Solveig Christensen  
næstformand

Peter Erik Hansen

Jørgen Bjerregaard Nielsen

Tage Rosenstand

Anton Yding

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i A/S Vestkystens Ejendomsselskab

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Vestkystens Ejendomsselskab for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionshandlinger 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 27.02.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Smedegaard  
statsautoriseret revisor

Palle H. Jensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

A/S Vestkystens Ejendomsselskab har i regnskabsåret 2012 indfriet de i årsrapporten for 2011 stillede forventninger.

Årets resultat blev således et overskud på 2.482.110 kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer i 2013 en omsætning på niveau med 2012 og et tilsvarende overskud.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede huslejeindtægt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme. Dagsværdiregulering af de dermed forbundne finansielle forpligtelser er indregnet under andre finansielle omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt omkostninger til administration af selskabet.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt renteomkostninger og dagsværdiregulering af prioritetsgæld.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets øvrige dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes efter reglerne om investeringsejendomme. Grunde og bygninger er målt til dagsværdi, baseret på afkastbaserede beregninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Nettoomsætning		4.720.304	4.611.763
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	14.230.090
Andre eksterne omkostninger		<u>(699.082)</u>	<u>(882.020)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.021.222</b>	<b>17.959.833</b>
Andre finansielle indtægter	1	742.667	7.141
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.444.328)</u>	<u>(1.721.389)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>3.319.561</b>	<b>16.245.585</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(837.451)</u>	<u>(4.137.921)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.482.110</u></b>	<b><u>12.107.664</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.482.110</u>	<u>12.107.664</u>
		<b><u>2.482.110</u></b>	<b><u>12.107.664</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Grunde og bygninger		48.332.095	48.332.095
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>48.332.095</u>	<u>48.332.095</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>48.332.095</u>	<u>48.332.095</u>
Andre tilgodehavender		315.703	0
Periodeafgrænsningsposter		98.838	76.358
<b>Tilgodehavender</b>		<u>414.541</u>	<u>76.358</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.386.489	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>19.386.489</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>192.528</u>	<u>9.912</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>19.993.558</u>	<u>86.270</u>
<b>Aktiver</b>		<u>68.325.653</u>	<u>48.418.365</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>25.913.516</u>	<u>23.431.406</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>26.413.516</u></b>	<b><u>23.931.406</u></b>
Udskudt skat	6	<u>4.938.720</u>	<u>5.028.205</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.938.720</u></b>	<b><u>5.028.205</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>26.063.605</u>	<u>9.232.995</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>26.063.605</u></b>	<b><u>9.232.995</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.476.930	1.651.091
Bankgæld		0	32.741
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.907.148	5.123.153
Anden gæld		<u>3.525.734</u>	<u>3.418.774</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.909.812</u></b>	<b><u>10.225.759</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>36.973.417</u></b>	<b><u>19.458.754</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>68.325.653</u></b>	<b><u>48.418.365</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	23.431.406	23.931.406
Årets resultat	0	2.482.110	2.482.110
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>25.913.516</b>	<b>26.413.516</b>

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	203.140	7.141
Dagsværdireguleringer	539.527	0
	<u>742.667</u>	<u>7.141</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	220.425	309.725
Renteomkostninger i øvrigt	733.969	626.258
Dagsværdireguleringer	489.934	785.406
	<u>1.444.328</u>	<u>1.721.389</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	926.936	558.780
Ændring af udskudt skat	(89.485)	3.579.141
	<u>837.451</u>	<u>4.137.921</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		34.102.005
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>34.102.005</u>
Opskrivninger primo		14.230.090
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>14.230.090</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>48.332.095</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		<u>Nominel værdi</u> <u>kr.</u>
Ordinære aktier	500	500.000
	<u>500</u>	<u>500.000</u>

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	5.050.080	5.036.709
Gældsforpligtelser	<u>(111.360)</u>	<u>(8.504)</u>
	<b><u>4.938.720</u></b>	<b><u>5.028.205</u></b>
		<b><u>Restgæld</u></b>
		<b>efter 5 år</b>
		<b>2012</b>
		<b><u>kr.</u></b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>20.261.766</u>
		<b><u>20.261.766</u></b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswaps til 2028 på i alt 6.473.988 kr.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for kassekredit på max. 2.000.000 kr. i Sydbank er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000.000 kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.862.452 kr.

Til sikkerhed for renteswap er deponeret bankindestående på 1.297 kr.

## 10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Den Sydvestjydske Venstrepressen ApS, Esbjerg ejer alle aktier i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på denne.

## 11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Den Sydvestjydske Venstrepressen ApS, Jernbanegade 18, 6700 Esbjerg.

## Noter

### **12. Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Den Sydvestjydske Venstrepressen ApS, Jernbanegade 18, 6700 Esbjerg