

A/S Vestkystens Ejendomsselskab

CVR-nr. 24864111

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2014

Dirigent

Navn: Christian Lund Jepsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Vestkystens Ejendomsselskab
Jernbanegade 18
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 24864111

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

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

Direktion

Christian Lund Jepsen, administrerende direktør
Peter Ringtved, økonomidirektør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for A/S Vestkystens Ejendomsselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26.03.2014

Direktion

Christian Lund Jepsen
administrerende direktør

Peter Ringved
økonomidirektør

Bestyrelse

Arne Paabøl Andersen
formand

Peter Erik Hansen
næstformand

Jørgen Bjerregaard Nielsen

Poul Vig 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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 26.03.2014

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 2013 indfriet de i årsrapporten for 2012 stillede forventninger.

Årets resultat blev således et overskud på 3.395 t.kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer i 2014 en omsætning på niveau med 2013 og et mindre 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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

I forbindelse med at Den Sydvestjyske Venstrepresses ApS koncernen har overtaget yderligere 50 % af SDM K/S og nu er ene-ejer, har koncernen også anlagt en langsigtet ejerhorisont på udgivelserne knyttet til SDM K/S aktiviteter.

Det betyder, at den væsentligste ejendom i A/S Vestkystens Ejendomsselskab ikke længere anses som en ejendom, der potentielt skal handles eller værdioptimeres med henblik på salg. Derimod anses ejendommen som et væsentligt aktiv knyttet til koncernens langsigtede medieaktiviteter.

På den baggrund er det besluttet at ændre regnskabspraksis fra at værdiansætte selskabets ejendomme efter reglerne om investeringsejendomme til at anvende kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ved overførslen fra investeringsejendomme til domicilejendomme måles ejendommene til dagsværdi på overførselsdagen, hvorved dagsværdi pr. 15.09.2013 udgør den nye kostpris. Tilsvarende overgår prioritetsgæld fra at være målt til dagsværdi til at være målt til amortiseret kostpris og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter til sikring af fremtidige transaktioner overgår fra at blive indregnet i resultatopgørelsen til at blive indregnet på egenkapitalen.

Den beløbsmæssige indvirkning har bevirket en nedgang i årets resultat på 251 t.kr. og en nedgang i egenkapitalen ultimo regnskabsåret på 103 t.kr.

Årsregnskabet er herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 t.kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		4.623	4.720
Andre eksterne omkostninger		<u>(795)</u>	<u>(699)</u>
Bruttoresultat		3.828	4.021
Af- og nedskrivninger	1	<u>(217)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		3.611	4.021
Andre finansielle indtægter	2	1.130	743
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(983)</u>	<u>(1.444)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.758	3.320
Skat af ordinært resultat	4	<u>(363)</u>	<u>(838)</u>
Årets resultat		<u>3.395</u>	<u>2.482</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.395</u>	<u>2.482</u>
		<u>3.395</u>	<u>2.482</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 t.kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		48.115	0
Investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>48.332</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>48.115</u>	<u>48.332</u>
 Anlægsaktiver		 <u>48.115</u>	 <u>48.332</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.929	0
Andre tilgodehavender		7	316
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>99</u>
Tilgodehavender		<u>15.936</u>	<u>415</u>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>19.386</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>0</u>	<u>19.386</u>
 Likvide beholdninger		 <u>31</u>	 <u>193</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>15.967</u>	 <u>19.994</u>
 Aktiver		 <u><u>64.082</u></u>	 <u><u>68.326</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 t.kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500	500
Overført overskud eller underskud		<u>29.457</u>	<u>25.914</u>
Egenkapital		<u>29.957</u>	<u>26.414</u>
Udskudt skat	7	<u>4.321</u>	<u>4.939</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.321</u>	<u>4.939</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>23.479</u>	<u>26.063</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>23.479</u>	<u>26.063</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.501	2.477
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.907
Skyldig selskabsskat		1.031	0
Anden gæld		<u>2.793</u>	<u>3.526</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.325</u>	<u>10.910</u>
Gældsforpligtelser		<u>29.804</u>	<u>36.973</u>
Passiver		<u>64.082</u>	<u>68.326</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Ejerforhold	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	25.914	26.414
Værdireguleringer	0	148	148
Årets resultat	0	3.395	3.395
Egenkapital ultimo	500	29.457	29.957

Noter

	2013	2012
	t.kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	217	0
	217	0
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	71	0
Renteindtægter i øvrigt	1.059	743
	1.130	743
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	220
Renteomkostninger i øvrigt	532	734
Dagsværdireguleringer	451	490
	983	1.444
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	981	927
Ændring af udskudt skat	(29)	(89)
Effekt af ændrede skattesatser	(589)	0
	363	838

Noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Investe- ringsejen- domme t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	34.102
Overførsler	48.332	(34.102)
Kostpris ultimo	48.332	0
Opskrivninger primo	0	14.230
Overførsler	0	(14.230)
Opskrivninger ultimo	0	0
Årets afskrivninger	(217)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(217)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.115	0
	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi t.kr.
	Antal	
6. Virksomhedskapital		
Ordinære aktier	500	1.000,00
	500	500
Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
	2013 t.kr.	2012 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.395	5.050
Gældsforpligtelser	(74)	(111)
	4.321	4.939
		Restgæld efter 5 år 2013 t.kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		18.650
		18.650

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswaps til 2028 på i alt 4.591 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Den Sydvestjydske Venstrepresses ApS som administrations-selskab og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for kassekredit på max. 2.000 t.kr. i Sydbank er deponeret ejerpantebrev nom. 6.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.668 t.kr.

Til sikkerhed for renteswap er deponeret bankindestående på 1 t.kr.

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

12. Ejerforhold

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

Den Sydvestjydske Venstrepresses ApS, Jernbanegade 18, 6700 Esbjerg.

13. Koncernforhold

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

Den Sydvestjydske Venstrepresses ApS, Jernbanegade 18, 6700 Esbjerg