

A/S Vestkystens Ejendomsselskab

CVR-nr. 24864111

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2015

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 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Vestkystens Ejendomsselskab
Norgesgade 1
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 24864111

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Arne Paabøl Andersen, formand
Peter Erik Hansen, næstformand
Poul Vig Nielsen
Tage Rosenstand
Jens Sandahl Sørensen
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 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25.03.2015

Direktion

Christian Lund Jepsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Arne Paabøl Andersen
formand

Peter Erik Hansen
næstformand

Poul Vig Nielsen

Tage Rosenstand

Jens Sandahl Sørensen

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 25.03.2015

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 2014 indfriet de i årsrapporten for 2013 stillede forventninger.

Årets resultat blev således et overskud på 2.062 t.kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Det forventes, at selskabet fusioneres pr. 1. januar 2015 med Syddanske Medier A/S med sidstnævnte som fortsættende selskab.

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

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.

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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

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

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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 t.kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Nettoomsætning		4.441	4.623
Andre eksterne omkostninger		<u>(850)</u>	<u>(794)</u>
Bruttoresultat		3.591	3.829
Af- og nedskrivninger	1	<u>(755)</u>	<u>(217)</u>
Driftsresultat		2.836	3.612
Andre finansielle indtægter	2	825	1.129
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(878)</u>	<u>(983)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.783	3.758
Skat af ordinært resultat	4	<u>(721)</u>	<u>(363)</u>
Årets resultat		<u>2.062</u>	<u>3.395</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.062</u>	<u>3.395</u>
		<u>2.062</u>	<u>3.395</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 t.kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		47.780	48.115
Materielle anlægsaktiver	5	<u>47.780</u>	<u>48.115</u>
Anlægsaktiver		<u>47.780</u>	<u>48.115</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.981	15.929
Andre tilgodehavender		<u>31</u>	<u>7</u>
Tilgodehavender		<u>16.012</u>	<u>15.936</u>
Likvide beholdninger		<u>51</u>	<u>31</u>
Omsætningsaktiver		<u>16.063</u>	<u>15.967</u>
Aktiver		<u>63.843</u>	<u>64.082</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 t.kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500	500
Overført overskud eller underskud		30.989	29.457
Egenkapital		<u>31.489</u>	<u>29.957</u>
Udskudt skat	7	4.173	4.321
Hensatte forpligtelser		<u>4.173</u>	<u>4.321</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.514	23.479
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>22.514</u>	<u>23.479</u>
Gæld til realkreditinstitutter		959	2.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		371	0
Skyldig selskabsskat		697	1.031
Anden gæld		3.640	2.793
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.667</u>	<u>6.325</u>
Gældsforpligtelser		<u>28.181</u>	<u>29.804</u>
Passiver		<u>63.843</u>	<u>64.082</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Ejerforhold	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital t.kr.	Overført overskud eller under- skud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	29.457	29.957
Værdireguleringer	0	(530)	(530)
Årets resultat	0	2.062	2.062
Egenkapital ultimo	500	30.989	31.489

Noter

	2014	2013
	t.kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	755	217
	755	217
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	825	71
Renteindtægter i øvrigt	0	1.058
	825	1.129
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	878	532
Dagsværdireguleringer	0	451
	878	983
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	869	981
Ændring af udskudt skat	(148)	(29)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(589)
	721	363
5. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris primo		48.332
Tilgange		420
Kostpris ultimo		48.752
Af- og nedskrivninger primo		(217)
Årets afskrivninger		(755)
Af- og nedskrivninger ultimo		(972)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		47.780

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi t.kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500
	500		500

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<u>2014 t.kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.243	4.395
Gældsforpligtelser	(70)	(74)
	4.173	4.321

8. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter	17.068
	17.068

**Restgæld
efter 5 år
2014
t.kr.**

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswaps til 2028 på i alt 3.059 t.kr.

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

Noter

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 44.485 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, Norgesgade 1, 6700 Esbjerg.

13. Koncernforhold

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

Den Sydvestjydske Venstrepresses ApS, Norgesgade 1, 6700 Esbjerg