

West-Coast Real Estate II A/S

CVR-nr. 35 05 30 69



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. april 2015

Som dirigent:

.....
Peter Kirk Larsen



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	11
Finansielle indtægter	11
Finansielle omkostninger	11
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11
Andre tilgodehavender	11
Aktiekapital	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12
Nærtstående parter	13

Oplysninger om selskabet

Navn	West-Coast Real Estate II A/S
Adresse, postnr., by	Reesens Vej 2, 6800 Varde
CVR-nr.	35 05 30 69
Stiftet	28. februar 2013
Hjemstedskommune	Varde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Kirk Larsen, formand Erik Bank Lauridsen Claus Tygesen Per Borup Jensen Henning Georg Kruse Erik Kristensen Sisse Knudsen John Riis Andersen Kurt Skov Henrik Styrup
Direktion	Jesper Kristensen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, Postboks 371, 6701 Esbjerg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve-, projektudvikle-, afhænde- og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2014 realiseret et underskud på -3.904 t.kr. før skat (2013: -2.924 t.kr.).

Ledelsen anser årets resultat for at være som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for West-Coast Real Estate II 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 27. april 2015

Direktionen:

.....
Jesper Kristensen

Bestyrelsen:

.....
Peter Kirk Larsen
formand

.....
Erik Bank Lauridsen

.....
Claus Tygesen

.....
Per Borup Jensen

.....
Henning Georg Kruse

.....
Erik Kristensen

.....
Sisse Knudsen

.....
John Riis Andersen

.....
Kurt Skov

.....
Henrik Styrup

Til kapitalejerne i West-Coast Real Estate II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for West-Coast Real Estate II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 en 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 en 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg 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. april 2015

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

John Lesbo
statsaut. revisor

Lars Stagaard Jensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 12 mdr. kr.	2013 10 mdr. kr.
Bruttoresultat	-3.470.035	-2.931.163
2 Personalemkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift	-3.470.035	-2.931.163
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-438.401	0
3 Finansielle indtægter	271.473	6.784
4 Finansielle omkostninger	<u>-266.916</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	-3.903.879	-2.924.379
Skat af årets resultat	<u>-256.900</u>	<u>256.900</u>
Årets resultat	<u>-4.160.779</u>	<u>-2.667.479</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-4.160.779</u>	<u>-2.667.479</u>
	<u>-4.160.779</u>	<u>-2.667.479</u>

Balance pr. 31. december

Note		31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.334.493	0
	Andre tilgodehavender	<u>40.256.998</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver	<u>86.591.491</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>86.591.491</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.000.000	0
	Udsudte skatteaktiver	0	256.900
6	Andre tilgodehavender	<u>13.655</u>	<u>670</u>
	Tilgodehavender	<u>2.013.655</u>	<u>257.570</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.017.237</u>	<u>2.659.014</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.030.892</u>	<u>2.916.584</u>
	Aktiver i alt	<u><u>89.622.383</u></u>	<u><u>2.916.584</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
7 Aktiekapital	17.500.000	1.250.000
Overkurs ved emission	0	0
Overført resultat	<u>30.944.636</u>	<u>1.082.521</u>
Egenkapital i alt	<u>48.444.636</u>	<u>2.332.521</u>
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	<u>40.266.912</u>	<u>0</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser	<u>40.266.912</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4	0
Anden gæld	<u>910.831</u>	<u>584.063</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>910.835</u>	<u>584.063</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>41.177.747</u>	<u>584.063</u>
Passiver i alt	<u>89.622.383</u>	<u>2.916.584</u>

Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	1.250.000	0	1.082.521	2.332.521
Kapitalforhøjelse	16.250.000	48.750.000	0	65.000.000
Overført fra overkurs ved emission		-48.750.000	48.750.000	0
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	-14.727.106	-14.727.106
Årets resultat, jf. resultatdisponering			<u>-4.160.779</u>	<u>-4.160.779</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>17.500.000</u>	<u>0</u>	<u>30.944.636</u>	<u>48.444.636</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West-Coast Real Estate II A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes ved fakturering og levering af ydelser.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredje part.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelses tidspunktet.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder tilskrevne renter i regnskabsperioden.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til kr. 0. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Nyerhvervede og solgte kapitalandele indregnes i årsregnskabet henholdsvis fra anskaffelsestidspunktet eller frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

2. Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag. Bestyrelsen har modtaget 220 t.kr. (2013: 256 t.kr.) kr. i vederlag.

	2014 12 mdr. kr.	2013 10 mdr. kr.
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	256.998	0
Andre finansielle indtægter	<u>14.475</u>	<u>6.784</u>
	<u>271.473</u>	<u>6.784</u>

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>266.916</u>	<u>0</u>
	<u>266.916</u>	<u>0</u>

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

(kr.)		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris		
Tilgang i årets løb		<u>61.500.000</u>
Kostpris pr. 31/12 2014		<u>61.500.000</u>
Nedskrivninger		
Andel af årets resultat		438.401
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele		<u>14.727.106</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2014		<u>15.165.507</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014		<u>46.334.493</u>
	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder		
Byggefelt H, Teglhølm ApS	Varde	100,00

Noter

	<u>31/12 2014</u> kr.	<u>31/12 2013</u> kr.
6. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>13.655</u>	<u>670</u>
	<u>13.655</u>	<u>670</u>

Andre tilgodehavender under anlægsaktiver består af ansvarligt lån til datterselskabet Byggefelt H, Tegholmen ApS. Lånet træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer og kan ikke kræves indfriet.

7. Aktiekapital

Aktiekapitalen kr. 17.500.000, sammensættes således:

25.000.000 A-aktie(r) a kr. 0,01

1.725.000.000 B-aktie(r) a kr. 0,01

250.000		
<u>17.250.000</u>		
<u>17.500.000</u>		
	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Aktiekapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:		
Saldo primo	1.250.000	1.250.000
Kapitalforhøjelse	<u>16.250.000</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>17.500.000</u>	<u>1.250.000</u>

I forbindelse med stiftelse/kapitalforhøjelse har selskabet afholdt omkostninger på kr. 1.719.470.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Selskabets kapitalejere har ydet ansvarlige lån. Lånene træder tilbage fra selskabets øvrige kreditorer og kan ikke kræves indfriet.

9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har indgået managementaftale med REKA Management A/S, der så længe selskabet eksisterer er uopsigelig for begge parter. Honoraret fastlægges på grundlag af den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomsportefølje.

Selskabet indgår i sambeskatning med øvrige selskaber i koncernen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

10. Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
WCRE Holding A/S	Varde
Kurt Skov Holding A/S	Esbjerg
Claus Sørensens Fond Holding A/S	Esbjerg
Styrup Holding ApS	Fanø
Tygesen Company A/S	Tønder
T. Tygesen Invest A/S	Tønder
JSA ApS	Esbjerg