

West-Coast Real Estate A/S

Reesens Vej 2, 6800 Varde

CVR-nr. 32 65 02 44



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. maj 2017

Som dirigent:



.....
Peter Kirk Larsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for West-Coast Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 19. maj 2017

Direktion:




Jesper Kristensen

Bestyrelse:



Peter Kirk Larsen
formand



Per Borup Jensen



Henning Georg Kruse



Erik Kristensen



Erik Bank Lauridsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i West-Coast Real Estate A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for West-Coast Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 19. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Stagaard Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	West-Coast Real Estate A/S
Adresse, postnr., by	Reesens Vej 2, 6800 Varde
CVR-nr.	32 65 02 44
Stiftet	30. november 2009
Hjemstedskommune	Varde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Kirk Larsen, formand Per Borup Jensen Henning Georg Kruse Erik Kristensen Erik Bank Lauridsen
Direktion	Jesper Kristensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er enten direkte eller via datterselskaber at erhverve, udleje og afhænde fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et overskud på 11.784 t.kr. før skat (2015: 74.032 t.kr.).

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttotab	-1.183.243	-2.008.672
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-1.183.243	-2.008.672
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	336.024	1.783.927
	Resultat før finansielle poster	-847.219	-224.745
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.910.015	74.593.528
	Finansielle indtægter	422	19.206
	Finansielle omkostninger	-278.918	-355.982
	Resultat før skat	11.784.300	74.032.007
3	Skat af årets resultat	253.548	127.062
	Årets resultat	12.037.848	74.159.069
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	12.000.000	30.000.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	150.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	1.925.515	-17.635.883
	Overført resultat	-1.887.667	-88.205.048
		12.037.848	74.159.069

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	2.785.481	9.240.297
		<u>2.785.481</u>	<u>9.240.297</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	59.448.809	48.281.055
		<u>59.448.809</u>	<u>48.281.055</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>62.234.290</u>	<u>57.521.352</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	338.484	1.819.284
	Udsudte skatteaktiver	0	62.000
	Tilgodehavende selskabsskat	325.900	0
	Andre tilgodehavender	224.635	1.976.259
		<u>889.019</u>	<u>3.857.543</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.779.737</u>	<u>35.832.153</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.668.756</u>	<u>39.689.696</u>
	AKTIVER I ALT	<u>70.903.046</u>	<u>97.211.048</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	40.000.000	40.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	13.448.809	13.281.055
	Overført resultat	960.421	3.219.129
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.000.000	30.000.000
	Egenkapital i alt	66.409.230	86.500.184
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	5.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	5.000	0
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.045.682	4.844.328
	Anden gæld	29.711	24.739
		1.075.393	4.869.067
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.000	4.772.706
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.744.951	0
	Skyldig selskabsskat	0	7.600
	Anden gæld	1.538.472	1.061.491
		3.413.423	5.841.797
	Gældsforpligtelser i alt	4.488.816	10.710.864
	PASSIVER I ALT	70.903.046	97.211.048

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	40.000.000	13.281.055	3.219.129	30.000.000	86.500.184
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.925.515	-1.887.667	12.000.000	12.037.848
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-1.757.761	-475.693	0	-2.233.454
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	104.652	0	104.652
Udloddet udbytte	0	0	0	-30.000.000	-30.000.000
Egenkapital 31. december 2016	40.000.000	13.448.809	960.421	12.000.000	66.409.230

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West-Coast Real Estate A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme, der ikke er afledte finansielle instrumenter eller indgår i en handelsbeholdning, måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev forpligtelserne målt til dagsværdi, og kurstabet blev indregnet som omkostning under finansielle omkostninger på tidspunktet for låneoptagelsen. Ændringen indebærer ingen påvirkning af henholdsvis resultat før skat eller årets resultat. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er ligeledes uændret.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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 samt 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 eksisterer 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.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger til drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

De finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering og kursreguleringer ved indfrielse af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor der tages udgangspunkt i en årlig normalindtjening og et fastsat afkastkrav. Der nedskrives ikke til beregnet dagsværdi, såfremt realiserede kvadratmeterpriser overstiger de afkastbaserede værdier.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Indtægter fra salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når ejendommene er leveret og risikoovergang til køber har fundet sted, og indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, idet omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserven omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

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 acontoskatte.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvor til de forventes at blive anvendt, 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

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag. Bestyrelsen har modtaget 130 t.kr. (2015: 130 t.kr.) i vederlag.

kr.	2016	2015
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-320.548	-67.062
Årets regulering af udskudt skat	67.000	-60.000
	<u>-253.548</u>	<u>-127.062</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	7.617.398
Afgang i årets løb	-5.307.294
Kostpris 31. december 2016	<u>2.310.104</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.622.899
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-1.147.522
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>475.377</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>2.785.481</u></u>

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom eller for en portefølje af ejendomme med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, der udgør 4% for 2016.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.785 t.kr. pr. 31/12 2016. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 615 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.025 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016	35.000.000
Kostpris 31. december 2016	35.000.000
Værdireguleringer 1. januar 2016	13.281.055
Andel af årets resultat	12.925.515
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	-1.757.761
Værdireguleringer 31. december 2016	24.448.809
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	59.448.809

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder		
West-Coast Real Estate Herlev A/S	Varde	100,00 %
Kong Haralds Park 1 A/S	Varde	100,00 %

kr.	2016	2015
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 10.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	10.000.000	10.000.000
B-aktier, 30.000.000 stk. a nom. 1,00 kr.	30.000.000	30.000.000
	40.000.000	40.000.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	25.000.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	15.000.000
	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.045.682	0	1.045.682	957.319
Anden gæld	29.711	0	29.711	29.711
	<u>1.075.393</u>	<u>0</u>	<u>1.075.393</u>	<u>987.030</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheder for alt mellemværende med kreditinstitut som pr. 31. december 2016 udgør 7.543 t.kr.

Selskabet har kautioneret for gæld til realkreditinstitutter i tilknyttede virksomheder, som pr. 31. december 2016 udgør 85.165 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Kontraktlige forpligtelser

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 har indgået renteswapaftaler til sikring af fast rente på realkreditlån. Dagsværdien pr. 31. december 2016 udgør -1.497 t.kr., som er indregnet i balancen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.046 t.kr. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.785 t.kr.

Indestående i pengeinstitutter, 7.300 t.kr., er stillet til sikkerhed for alt mellemværende, ialt 9.040 t.kr. i mellem pengeinstitut og selskab og datterselskaber.

11 Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Navn	Bopæl/Hjemsted
E. Bank Lauridsen Holding A/S	Esbjerg
Henning G. Kruse Holding A/S	Esbjerg
Hoffmann Property A/S	Esbjerg
Property KBH ApS	Varde