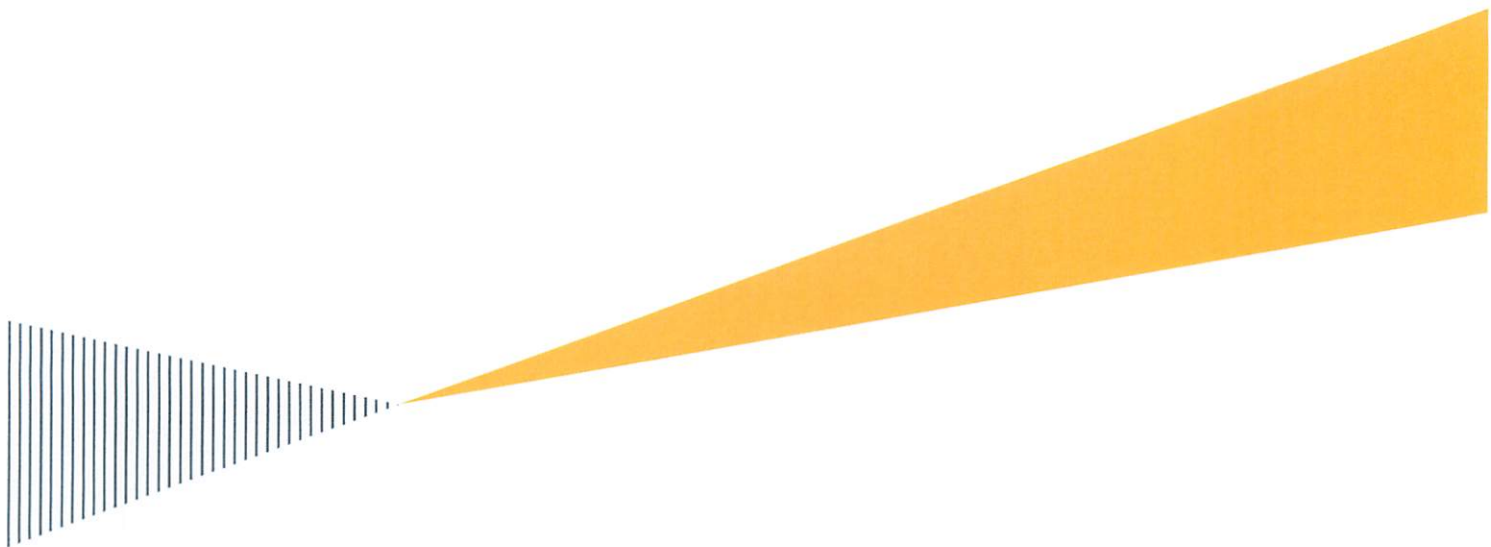


# West-Coast Real Estate Herlev A/S

Reesens Vej 2, 6800 Varde

CVR-nr. 33 14 57 99



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. maj 2016

Som dirigent:

  
.....  
Peter Kirk Larsen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for West-Coast Real Estate Herlev 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 10. maj 2016

Direktion:



Jesper Kristensen

Bestyrelse:



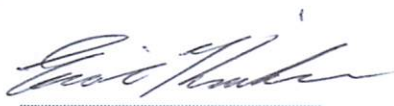
Peter Kirk Larsen  
formand



Per Borup Jensen



Henning Georg Kruse



Erik Kristensen



Erik Bank Lauridsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for West-Coast Real Estate Herlev A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 10. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



John Lesbo  
statsaut. revisor



Lars Stagaard Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	West-Coast Real Estate Herlev A/S
Adresse, postnr., by	Reesens Vej 2, 6800 Varde
CVR-nr.	33 14 57 99
Stiftet	30. august 2010
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 at erhverve, afhænde og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 1.912 t.kr. før skat (2014: 5.277 t.kr.).

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

Der forventes et positivt resultat i det kommende år.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	2.639.033	-1.911.525
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.639.033	-1.911.525
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	731.909	8.492.243
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-152.469	146.395
	Resultat af primær drift	3.218.473	6.727.113
	Finansielle indtægter	79.201	5.014
	Finansielle omkostninger	-1.385.742	-1.454.945
	Resultat før skat	1.911.932	5.277.182
3	Skat af årets resultat	-409.810	-1.022.307
	Årets resultat	1.502.122	4.254.875
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.502.122	4.254.875
		1.502.122	4.254.875

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	87.558.721	92.407.287
		<u>87.558.721</u>	<u>92.407.287</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>87.558.721</u>	<u>92.407.287</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	754.816
	Andre tilgodehavender	210.483	145.270
	Periodeafgrænsningsposter	393.458	218.023
		<u>603.941</u>	<u>1.118.109</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.141.980</u>	<u>2.049.475</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.745.921</u>	<u>3.167.584</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>89.304.642</u>	<u>95.574.871</u>





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Overført resultat	19.600.645	17.189.671
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>29.600.645</b>	<b>27.189.671</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	2.365.000	1.778.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.365.000</b>	<b>1.778.000</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	50.780.887	58.271.960
	Anden gæld	1.216.325	1.325.509
		<b>51.997.212</b>	<b>59.597.469</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	511.331	506.957
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.512	1.330.340
	Gæld til tilknyttede virksomheder	645.184	0
	Skyldig selskabsskat	102.000	0
	Anden gæld	4.044.758	5.172.434
		<b>5.341.785</b>	<b>7.009.731</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>57.338.997</b>	<b>66.607.200</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>89.304.642</b>	<b>95.574.871</b>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	10.000.000	17.189.671	27.189.671
Årets resultat	0	1.502.122	1.502.122
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.188.042	1.188.042
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-279.190	-279.190
Egenkapital 31. december 2015	<u>10.000.000</u>	<u>19.600.645</u>	<u>29.600.645</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West-Coast Real Estate Herlev A/S for 2015 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 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 finansiell 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.

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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

##### Bruttofortjeneste/bruttotab

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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".

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil 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**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejder udover direktionen. Direktionen og bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

kr.	2015	2014
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-177.190	0
Årets regulering af udskudt skat	587.000	1.022.307
	<u>409.810</u>	<u>1.022.307</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	74.987.048
Afgang i årets løb	-3.961.945
Kostpris 31. december 2015	<u>71.025.103</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	17.420.239
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-886.621
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>16.533.618</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>87.558.721</u>

#### 5 Investeringsaktiver

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom 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.

##### *Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (4-6% for 2015 mod 4-6% for 2014).



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Selskabskapital

Aktiekapitalen er ikke inddelt i aktieklasser.

Selskabets aktiekapital har uændret været 10.000.000 kr. de seneste 5 år.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	51.292.218	511.331	50.780.887	47.302.315
Anden gæld	1.216.325	0	1.216.325	1.216.325
	<u>52.508.543</u>	<u>511.331</u>	<u>51.997.212</u>	<u>48.518.640</u>

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 51.292 t.kr. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 87.559 t.kr.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet sambeskattet selskab, 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 2015 udgør -3.717 t.kr. som er indregnet i balancen.

#### 10 Nærtstående parter

West-Coast Real Estate Herlev A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Ejerforhold

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

Navn	Bopæl/Hjemsted
West-Coast Real Estate A/S	Reesens Vej 2, 6800 Varde