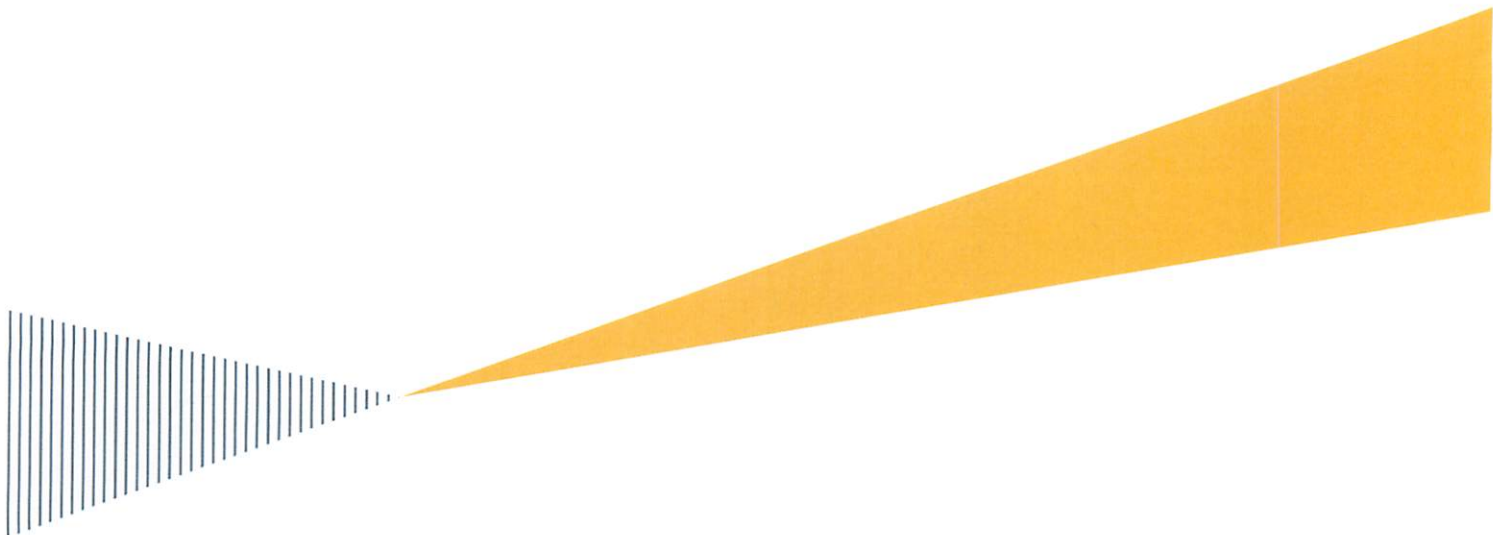


West-Coast Real Estate II A/S

Reesens Vej 2, 6800 Varde


CVR-nr. 35 05 30 69



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. maj 2016

Som dirigent:


.....
Peter Kirk Larsen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	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 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 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



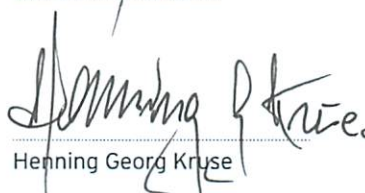
Erik Bank Lauridsen



Claus Tygesen



Per Borup Jensen



Henning Georg Kruse



Erik Kristensen



Sisse Knudsen



John Riis Andersen



Kurt Skov



Henrik Styrup

Den uafhængige revisors erklæringer

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 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 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, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at besidde kapitalandele i virksomheder, der har til formål at erhverve, projektudvikle og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 426 t.kr. før skat

Ledelsen anser årets resultat for at være som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	320.474	-3.470.035
2	Personaleomkostninger	0	0
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	105.747	-438.401
3	Finansielle indtægter	2.522.987	271.473
4	Finansielle omkostninger	-2.522.793	-266.916
	Resultat før skat	426.415	-3.903.879
5	Skat af årets resultat	312.000	-256.900
	Årets resultat	738.415	-4.160.779
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	738.415	-4.160.779
		<u>738.415</u>	<u>-4.160.779</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	51.561.068	46.334.493
	Andre tilgodehavender	102.779.494	40.256.998
		<u>154.340.562</u>	<u>86.591.491</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>154.340.562</u>	<u>86.591.491</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.580.476	2.000.000
8	Udskudte skatteaktiver	312.000	0
	Andre tilgodehavender	27.980	13.655
		<u>2.920.456</u>	<u>2.013.655</u>
	Likvide beholdninger	<u>60.590</u>	<u>1.017.237</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.981.046</u>	<u>3.030.892</u>
	AKTIVER I ALT	<u>157.321.608</u>	<u>89.622.383</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	17.500.000	17.500.000
	Overført resultat	36.803.879	30.944.636
	Egenkapital i alt	54.303.879	48.444.636
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Ansvarlig lånekapital	102.789.710	40.266.912
		102.789.710	40.266.912
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	228.019	910.835
		228.019	910.835
	Gældsforpligtelser i alt	103.017.729	41.177.747
	PASSIVER I ALT	157.321.608	89.622.383

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	17.500.000	30.944.636	48.444.636
Årets resultat	0	738.415	738.415
Egenkapitalreguleringer fra kapitalandele	0	5.120.828	5.120.828
Egenkapital 31. december 2015	17.500.000	36.803.879	54.303.879

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for West-Coast Real Estate II 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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes ved fakturering og levering af ydelser.

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

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 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder tilskrevne renter i regnskabsperioden.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder 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. Hvis 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 dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

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

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 acontoskatte.

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.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag. Bestyrelsen har modtaget 325 t.kr. (2014: 220 t.kr.) kr. i vederlag.

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.522.496	256.998
Andre finansielle indtægter	491	14.475
	<u>2.522.987</u>	<u>271.473</u>

 4 Finansielle omkostninger
 Renteomkostninger til kapitalejere

2.522.793	266.916
<u>2.522.793</u>	<u>266.916</u>

 5 Skat af årets resultat
 Årets regulering af udskudt skat

kr.	2015	2014
	-312.000	256.900
	<u>-312.000</u>	<u>256.900</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2015	61.500.000	40.256.998	101.756.998
Tilgang i årets løb	0	62.522.496	62.522.496
Kostpris 31. december 2015	<u>61.500.000</u>	<u>102.779.494</u>	<u>164.279.494</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-15.165.507	0	-15.165.507
Andel af årets resultat / Opskriv/Nedskriv	105.747	0	105.747
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	5.120.828	0	5.120.828
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-9.938.932</u>	<u>0</u>	<u>-9.938.932</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>51.561.068</u>	<u>102.779.494</u>	<u>154.340.562</u>

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

kr.	Hjemsted	Ejerandel
Dattervirksomheder		
Byggefelt H, Tegholmen ApS	Varde	100,00 %

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A--aktier, 25.000.000 stk. a nom. 0,01 kr.	250.000
B--aktier, 1.725.000.000 stk. a nom. 0,01 kr.	17.250.000
	<u>17.500.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo primo	17.500.000	17.500.000	1.250.000
Kapitalforhøjelse	0	0	16.250.000
	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>	<u>17.500.000</u>

8 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Skattemæssigt underskud	312.000	0
	<u>312.000</u>	<u>0</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

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

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nærtstående parter

West-Coast Real Estate II 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
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