

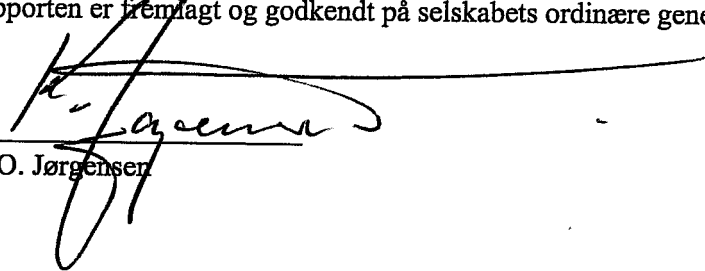
Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS
Bredgade 2C, 2.sal, 7400 Herning

CVR-nr. 24 22 22 25

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/9 2016


Kjeld O. Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. september 2016

Direktion


Kjeld O. Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

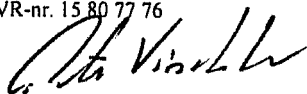
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 22. september 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS
Bredgade 2C, 2.sal
7400 Herning

Telefon: 97112300

CVR-nr.: 24 22 22 25

Stiftet: 25. juni 1999

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion

Kjeld O. Jørgensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendom beliggende Vejlevej 1-3, 7400 Herning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 560 t.kr. mod 487 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -190 t.kr. mod -193 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er under ombygning til nyt sundhedshus, hvor der er indgået nye lejekontrakter, som vil forbedre selskabets økonomiske resultater fremadrettet. Ejendommen forventes fuldt udlejet ultimo 2016.

Selskabet har i året modtaget et koncerntilskud på 5,5 mio. kr.

Selskabets egenkapital pr. 30. april 2016 udgør 13.311 tkr., hvilket målt på balancesummen på 39.784 tkr. giver en soliditetsgrad på 33,5.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vejlevej 1 Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	560.338	486.850
Andre eksterne omkostninger	-87.146	-12.633
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-389.127	-283.168
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.234.976	0
Resultat af primær drift	1.319.041	191.049
Andre finansielle indtægter	479.428	128
2 Andre finansielle omkostninger	-405.324	-420.110
Resultat før skat	1.393.145	-228.933
3 Skat af årets resultat	-1.583.100	36.400
Årets resultat	-189.955	-192.533
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-189.955	-192.533
Disponeret i alt	-189.955	-192.533

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	34.626.890	21.508.205
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.626.890</u>	<u>21.508.205</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.626.890</u>	<u>21.508.205</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	5.141.370	64.252
Tilgodehavender i alt	<u>5.141.370</u>	<u>64.252</u>
Likvide beholdninger	15.653	2.187
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.157.023</u>	<u>66.439</u>
Aktiver i alt	<u>39.783.913</u>	<u>21.574.644</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	13.185.990	7.875.946
	Egenkapital i alt	<u>13.310.990</u>	<u>8.000.946</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.895.300	1.312.200
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.895.300</u>	<u>1.312.200</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	6.469.743	7.011.861
8	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	3.806.736
	Deposita	325.525	113.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.795.268</u>	<u>10.932.297</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	541.628	765.828
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	58.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	199.345	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.894.110	284.515
	Anden gæld	10.089.272	278.858
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.782.355</u>	<u>1.329.201</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.577.623</u>	<u>12.261.498</u>
	Passiver i alt	<u>39.783.913</u>	<u>21.574.644</u>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	238.583	0
Andre renteomkostninger	166.741	420.110
	<u>405.324</u>	<u>420.110</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	1.583.100	-36.400
	<u>1.583.100</u>	<u>-36.400</u>
	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2015	19.628.358	18.144.586
Tilgang i årets løb	14.798.980	1.483.772
Afgang i årets løb	-1.680.295	0
Kostpris 30. april 2016	<u>32.747.043</u>	<u>19.628.358</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2015	1.879.847	1.879.847
Regulering til dagsværdi 30. april 2016	<u>1.879.847</u>	<u>1.879.847</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016	<u>34.626.890</u>	<u>21.508.205</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens vurdering af markedsniveauet.

Noter

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. maj 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2015	7.875.945	3.068.479
Årets overførte overskud eller underskud	-189.955	-192.533
Tilskud fra moderselskab	5.500.000	5.000.000
	<u>13.185.990</u>	<u>7.875.946</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	7.011.371	7.552.999
	7.011.371	7.552.999
Heraf forfalder inden for 1 år	-541.628	-541.138
	<u>6.469.743</u>	<u>7.011.861</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.303.200	4.847.300
8. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Pantebreve	0	4.031.426
	0	4.031.426
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-224.690
	<u>0</u>	<u>3.806.736</u>
9. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	541.628	541.138
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter	0	224.690
	<u>541.628</u>	<u>765.828</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.011 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 34.627 t.kr. ligesom der er stillet sikkerhed i form af skadesløsbrev på 12.330 t.kr. overfor moderselskab.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kjeld O. Jørgensen Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.