

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

**CVR-nr. 24 22 22 25**

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2017

---

Kjeld O. Jørgensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. september 2017

**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 2016 - 30. april 2017 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 revisorerets 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 18. september 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Kjeld O. Jørgensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

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 bruttofortjeneste udgør 689 t.kr. mod 1.364 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.102 t.kr. mod -190 t.kr. sidste år. Selskabets ejendom er ud fra en afkastbetragtning værdireguleret med -4,6 mio. kr. Det ordinære resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ejendom er fuldt udlejet. I takt med lejekontrakter bliver fuld indfaset vil selskabets resultater blive forbedret.

Selskabets egenkapital pr. 30 april 2017 udgør 10.209 t.kr. og inklusiv ansvarlig kapital udgør 15.209 t.kr., hvilket målt på balancesummen på 34.870 t.kr. giver en soliditetsgrad på 29,3 og målt på ejendomsniveau er den 49,1 %.

Efter regnskabsårets udløb er andre tilgodehavender indbetalt og gæld til realkreditinstitut indfriet mod nybelåning på ca. 12 mio. kr.

## **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**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme.

### **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 varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme..

### **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.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>688.522</b>	<b>1.363.770</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.627.737	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.703	-44.729
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.956.918</b>	<b>1.319.041</b>
Andre finansielle indtægter	12.817	479.428
2 Øvrige finansielle omkostninger	-498.405	-405.324
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.442.506</b>	<b>1.393.145</b>
3 Skat af årets resultat	1.340.400	-1.583.100
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.102.106</b>	<b>-189.955</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-3.102.106	-189.955
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.102.106</b>	<b>-189.955</b>

## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>31.000.000</u>	<u>34.626.890</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.000.000</u>	<u>34.626.890</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.000.000</u></b>	<b><u>34.626.890</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>3.834.937</u>	<u>5.141.370</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.834.937</u>	<u>5.141.370</u>
	Likvide beholdninger	<u>35.255</u>	<u>15.653</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.870.192</u></b>	<b><u>5.157.023</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>34.870.192</u></b>	<b><u>39.783.913</u></b>

## Balance 30. april

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	10.083.884	13.185.990
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.208.884</b>	<b>13.310.990</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.554.900	2.895.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.554.900</b>	<b>2.895.300</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	5.000.000	0
7 Gæld til realkreditinstitutter	5.771.324	6.469.743
Deposita	382.949	325.525
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.154.273	6.795.268
8 Kortfristet del af langfristet gæld	530.224	541.628
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	58.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.966	199.345
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.351.881	5.894.110
Anden gæld	934.064	10.089.272
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.952.135	16.782.355
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.106.408</b>	<b>23.577.623</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>34.870.192</b>	<b>39.783.913</b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	347.200	238.583
Andre finansielle omkostninger	<u>151.205</u>	<u>166.741</u>
	<b><u>498.405</u></b>	<b><u>405.324</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.340.400</u>	<u>1.583.100</u>
	<b><u>-1.340.400</u></b>	<b><u>1.583.100</u></b>

## Noter

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj	32.747.043	19.628.358
Tilgang i årets løb	1.000.847	14.798.980
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.680.295</u>
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>33.747.890</u></b>	<b><u>32.747.043</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. maj	1.879.847	1.879.847
Årets regulering til dagsværdi	<u>-4.627.737</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. april</b>	<b><u>-2.747.890</u></b>	<b><u>1.879.847</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>31.000.000</u></b>	<b><u>34.626.890</u></b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,0

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj	13.185.990	7.875.945
Årets overførte overskud eller underskud	-3.102.106	-189.955
Tilskud fra moderselskab	<u>0</u>	<u>5.500.000</u>
	<b><u>10.083.884</u></b>	<b><u>13.185.990</u></b>

## Noter

---

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.301.548	7.011.371
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-530.224</u>	<u>-541.628</u>
	<b><u>5.771.324</u></b>	<b><u>6.469.743</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.650.400</u>	<u>4.303.200</u>
<b>8. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>530.224</u>	<u>541.628</u>
	<b><u>530.224</u></b>	<b><u>541.628</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.302 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 31.000 t.kr. ligesom der er stillet sikkerhed i form af skadesløsbrev på 12.330 t.kr. overfor moderselskab.

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Ingen.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kjeld O. Jørgensen Holding ApS, CVR-nr. 26233801 som administrationsselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.