

Vestsjællandske Ejendomme ApS
CVR-nr. 29806748
Norvangen 3D
4220 Korsør

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 28.04.2016

Dirigent

Navn: Michael Vinther

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vestsjællandske Ejendomme ApS

Norvangen 3D

4220 Korsør

CVR-nr.: 29806748

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Morten Dalgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Vestsjællandske Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28.04.2016

Direktion

Morten Dalgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vestsjællandske Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestsjællandske Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 28.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe og sælge investeringsejendomme samt udlejning heraf samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 470 t.kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende. Årets resultat er væsentligt påvirket af positiv kursregulering af selskabets realkreditlån med 861 t.kr.

Selskabets ejendomme er værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkast-baseret model, hvor forrentningskravet er fastsat efter det generelle renteniveau samt en individuel vurdering af hver enkelt ejendom. I den individuelle vurdering indgår parametre som beliggenhed, stand, potentiale og størrelse. Selskabet har i 2015 valgt at benytte afkastprocenter i niveauet 5,0% til 6,5%.

Fastsættelse af afkastprocenter er behæftet med en vis usikkerhed, men det er selskabets overbevisning, at de benyttede procenter er markedskonforme.

Selskabets moderselskab, JMI Ejendomme A/S, vil tilføre selskabet den nødvendige likviditet til at gennemføre den budgetterede drift for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter huslejeindtægter, indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, kursreguleringer af prioritetsgæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, kursreguleringer af prioritetsgæld, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med JMI Ejendomme A/S og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme ud fra en afkastbaseret model. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i den effektive rente på 10-årige statsobligationer med tillæg af individuelle risikotillæg.

Den anvendte afkastprocent pr. 31.12.2015 er 5,00% – 6,50%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.003.631	1.626
Personaleomkostninger	1	(800.995)	(848)
Af- og nedskrivninger		<u>(9.375)</u>	<u>(12)</u>
Driftsresultat		1.193.261	766
Andre finansielle indtægter	2	948.747	691
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.539.560)</u>	<u>(1.592)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		602.448	(135)
Skat af ordinært resultat	4	<u>(132.538)</u>	<u>8</u>
Årets resultat		<u>469.910</u>	<u>(127)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>469.910</u>	<u>(127)</u>
		<u>469.910</u>	<u>(127)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		33.548.363	33.483
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.375	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>33.632.738</u>	<u>33.483</u>
 Anlægsaktiver		 <u>33.632.738</u>	 <u>33.483</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		253.728	756
Andre tilgodehavender		440.967	353
Periodeafgrænsningsposter		3.122	6
Tilgodehavender		<u>697.817</u>	<u>1.115</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>697.817</u>	 <u>1.115</u>
 Aktiver		 <u><u>34.330.555</u></u>	 <u><u>34.598</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		(877.959)	(1.348)
Egenkapital		<u>(377.959)</u>	<u>(848)</u>
Udskudt skat	7	2.822.676	2.690
Hensatte forpligtelser		<u>2.822.676</u>	<u>2.690</u>
Gæld til realkreditinstitutter		27.458.285	28.524
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>27.458.285</u>	<u>28.524</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	282.119	157
Bankgæld		2.979.363	2.966
Anden gæld		1.166.071	1.109
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.427.553</u>	<u>4.232</u>
Gældsforpligtelser		<u>31.885.838</u>	<u>32.756</u>
Passiver		<u>34.330.555</u>	<u>34.598</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(1.347.869)	(847.869)
Årets resultat	0	469.910	469.910
Egenkapital ultimo	500.000	(877.959)	(377.959)

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	758.087	793
Pensioner	25.830	31
Andre omkostninger til social sikring	17.078	24
	800.995	848
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.575	68
Dagsværdireguleringer	861.415	561
Øvrige finansielle indtægter	61.757	62
	948.747	691
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.538.230	1.592
Valutakursreguleringer	1.330	0
	1.539.560	1.592
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	132.538	(8)
	132.538	(8)

Noter

		Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		33.482.750	52.500
Tilgange		65.613	93.750
Kostpris ultimo		33.548.363	146.250
Af- og nedskrivninger primo		0	(52.500)
Årets afskrivninger		0	(9.375)
Af- og nedskrivninger ultimo		0	(61.875)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		33.548.363	84.375
		Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Anparter	<u>500</u>	1.000,00	500.000
	500		500.000
		2015 kr.	2014 t.kr.
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		3.782.505	3.785
Hensatte forpligtelser		(41.592)	(40)
Gældsforpligtelser		(247.232)	(437)
Fremførbare skattemæssige underskud		(607.143)	(550)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle		(63.862)	(68)
		2.822.676	2.690
		Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.
8. Langfristede gælds- forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	157	282.119	27.458.285
	157	282.119	27.458.285
			Restgæld efter 5 år 2015 kr.
			22.127.603
			22.127.603

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JMI Ejendomme A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 33.548 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 10.000 t.kr. i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.623 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for bankgæld i JMI Ejendomme A/S samt Sjællandske Ejendomme A/S. Bankgælden udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2015.

Udover de i balancen indregnede gældsforpligtelser har selskabet prioritetsgæld på 1.690 t.kr., hvortil der ydes 100% offentlig støtte.