

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

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2018

**Dirigent**

---

Navn: Michael Vinther

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Vestsjællandske Ejendomme ApS  
Norvangen 3D  
4220 Korsør

CVR-nr.: 29806748  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Morten Dalgaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 30.04.2018

### Direktion

Morten Dalgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Vestsjællandske Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestsjællandske Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 30.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

## 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 1.878 t.kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af en positiv dagsværdiregulering på 1.600 t.kr.

Selskabets ejendomme er værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret 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 2017 valgt at benytte afkastprocenter i niveauet 5,0% - 7,5%.

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 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.377.106</b>	<b>1.958</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.600.000	0
Personaleomkostninger	1	(932.713)	(786)
Af- og nedskrivninger		<u>(18.750)</u>	<u>(19)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.025.643</b>	<b>1.153</b>
Andre finansielle indtægter	2	62.625	1.191
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(680.676)</u>	<u>(1.635)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.407.592</b>	<b>709</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(529.670)</u>	<u>(150)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.877.922</u></b>	<b><u>559</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.877.922</u>	<u>559</u>
		<b><u>1.877.922</u></b>	<b><u>559</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		35.436.614	33.627
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		46.875	65
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>35.483.489</b></u>	<u><b>33.692</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>35.483.489</b></u>	<u><b>33.692</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		536.198	480
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		415.936	0
Andre tilgodehavender		3.441	5
Tilgodehavende selskabsskat		0	476
Periodeafgrænsningsposter		9.081	1
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>964.656</b></u>	<u><b>962</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>27</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>964.656</b></u>	<u><b>989</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>36.448.145</b></u>	<u><b>34.681</b></u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		1.558.665	(319)
<b>Egenkapital</b>		<b>2.058.665</b>	<b>181</b>
Udskudt skat		4.055.605	3.539
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.055.605</b>	<b>3.539</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.538.009	25.991
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>25.538.009</b>	<b>25.991</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	454.235	448
Bankgæld		2.970.384	2.979
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.642	43
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	264
Skyldig selskabsskat		12.671	0
Anden gæld		1.355.934	1.236
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.795.866</b>	<b>4.970</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>30.333.875</b>	<b>30.961</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.448.145</b>	<b>34.681</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(319.257)	180.743
Årets resultat	0	1.877.922	1.877.922
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.558.665</b>	<b>2.058.665</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	860.232	748
Pensioner	31.809	21
Andre omkostninger til social sikring	23.062	17
Andre personaleomkostninger	17.610	0
	<b>932.713</b>	<b>786</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>	<b>2</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.987	4
Valutakursreguleringer	0	2
Dagsværdireguleringer	0	1.124
Øvrige finansielle indtægter	60.638	61
	<b>62.625</b>	<b>1.191</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.342	4
Renteomkostninger i øvrigt	666.810	1.535
Valutakursreguleringer	704	0
Øvrige finansielle omkostninger	820	96
	<b>680.676</b>	<b>1.635</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	12.671	0
Ændring af udskudt skat	516.999	156
Regulering vedrørende tidligere år	0	(6)
	<b>529.670</b>	<b>150</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	33.626.930	146.250
Tilgange	209.684	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.836.614</b>	<b>146.250</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(80.625)
Årets afskrivninger	0	(18.750)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(99.375)</b>
Årets dagsværdireguleringer	1.600.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.600.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.436.614</b>	<b>46.875</b>

Selskabet ejer en række investeringsejendomme beliggende i Korsør- og Slagelse-området, som primært udlejes til privatpersoner samt en enkelt erhvervsvirksomhed.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for boligejendomme er fastsat ud fra faktorer, som bl.a. beliggenhed og stand og ligger i spændet ml. 5,0 – 7,5%.

Selskabets udlejning af boliger baserer sig på de almindelige regler for udlejning af boliger til private, herunder ift. opsigelsesvarsel. Selskabet har indgået individuel aftale om opsigelse af erhvervslejemål på almindelige markedsvilkår.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,98 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	454.235	448	25.538.009	23.621.754
	<b>454.235</b>	<b>448</b>	<b>25.538.009</b>	<b>23.621.754</b>

### 7. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.437 t.kr.

Udover de i balancen indregnede gældsforpligtelser har selskabet prioritetsgæld på 1.555 t.kr., hvortil der ydes 100% offentlig støtte.

### 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 2017.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### 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, kursregulering 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 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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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. 31.12.2017 er 5,0% - 7,5%.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.