

Vestjysk Erhvervsejendomme ApS

Sandagervej 10, 7400 Herning

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 31 17 41 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Jan Sandahl Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Vestjysk Erhvervsejendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2016

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vestjysk Erhvervsejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vestjysk Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Skjern, den 30. maj 2016

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vestjysk Erhvervsejendomme ApS
Sandagervej 10
7400 Herning

Telefon: 23 23 88 50

E-mail: jan@ejmidtjylland.dk

CVR-nr.: 31 17 41 98

Stiftet: 1. januar 2008

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
8. regnskabsår

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Revision

Martinsen Ringkøbing-Skjern
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 130
6900 Skjern

Bankforbindelse

vestjyskBANK, Dalgasgade 29B, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i årets løb været at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.149.676 kr. mod 2.148.195 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.092.692 kr. mod 976.634 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestjysk Erhvervsejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.149.676	2.148.195
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-194.120	-194.120
Resultat før finansielle poster	1.955.556	1.954.075
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	212.071	128.790
Andre finansielle indtægter	17.497	18.871
Øvrige finansielle omkostninger	-844.052	-885.834
Resultat før skat	1.341.072	1.215.902
1 Skat af årets resultat	-248.380	-239.268
Årets resultat	1.092.692	976.634
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	212.071	128.790
Overføres til overført resultat	880.621	847.844
Disponeret i alt	1.092.692	976.634

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	33.524.109	33.718.229
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.524.109</u>	<u>33.718.229</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	572.575	360.504
4 Andre tilgodehavender	1.102.229	1.133.677
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.674.804</u>	<u>1.494.181</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>35.198.913</u>	<u>35.212.410</u>
Aktiver i alt	<u>35.198.913</u>	<u>35.212.410</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	421.325	209.254
5	Overført resultat	5.675.425	4.794.804
	Egenkapital i alt	<u>6.221.750</u>	<u>5.129.058</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.285.411	1.037.031
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.285.411</u>	<u>1.037.031</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.988.221	17.312.192
	Deposita	2.069.228	2.069.228
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.057.449</u>	<u>19.381.420</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.323.971	1.303.795
	Gæld til pengeinstitutter	8.139.302	8.084.154
	Anden gæld	171.030	276.952
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.634.303</u>	<u>9.664.901</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.691.752</u>	<u>29.046.321</u>
	Passiver i alt	<u>35.198.913</u>	<u>35.212.410</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	248.380	239.268
	<u>248.380</u>	<u>239.268</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		35.077.069
Kostpris 31. december 2015		<u>35.077.069</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		1.358.840
Årets afskrivninger		194.120
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>1.552.960</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>33.524.109</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	151.250	151.250
Kostpris 31. december 2015	<u>151.250</u>	<u>151.250</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	209.254	80.464
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	212.071	128.790
Opskrivninger 31. december 2015	<u>421.325</u>	<u>209.254</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>572.575</u>	<u>360.504</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Vestjysk Erhvervsejendomme ApS
Lindegård A/S, Herning	15 %	2.798.644	1.007.994	419.797
BAM Invest ApS, Herning	25 %	611.110	243.486	152.778
		<u>3.409.754</u>	<u>1.251.480</u>	<u>572.575</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2015	1.133.677	1.162.500
Tilgang i årets løb	10.000	0
Afgang i årets løb	-41.448	-28.823
Kostpris 31. december 2015	<u>1.102.229</u>	<u>1.133.677</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.102.229</u>	<u>1.133.677</u>

5. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	209.254	4.794.804	5.129.058
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>212.071</u>	<u>880.621</u>	<u>1.092.692</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>421.325</u>	<u>5.675.425</u>	<u>6.221.750</u>

Anpartskapitalen består af 62.500 anparter a 2 kr. og multipla heraf.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.323.971	10.480.915	17.312.192	18.615.987
Deposita	<u>0</u>	<u>2.069.228</u>	<u>2.069.228</u>	<u>2.069.228</u>
	<u>1.323.971</u>	<u>12.550.143</u>	<u>19.381.420</u>	<u>20.685.215</u>

Noter

7. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommen matr. nr. 12bb, Søften By, Søften.

Transport i huslejeindbetalinger fra lejer.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har selskabet stillet sikkerhed i følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Grunde og bygninger	33.524 t.kr.
---------------------	--------------

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS, Sandagervej 10, 7400 Herning

Thygesen Holding ApS, Præstegårdsvej 4, 6900 Skjern