

Vest Ejendomme A/S
Sandagervej 10, 7400 Herning

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 31 42 18 45

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	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Vest Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2016

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Bestyrelse

Poul Frandsen
Formand

Peder Hornshøj

Jan Sandahl Jørgensen

Niels Henrik Fredberg Søndergaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vest Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vest Ejendomme A/S 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	Vest Ejendomme A/S Sandagervej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 42 18 45
	Stiftet: 23. april 2008
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
Bestyrelse	Poul Frandsen, Formand Peder Hornshøj Jan Sandahl Jørgensen Niels Henrik Fredberg Søndergaard
Direktion	Jan Sandahl Jørgensen
Revision	Martinsen Ringkøbing-Skjern Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
Bankforbindelse	vestjyskBANK, Dalgasvej 29B, 7400 Herning
Advokatforbindelse	Kirk Larsen & Ascanius, Bredgade 67, 6900 Skjern

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav svarende til ledelsens forventninger. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.876.114 kr. mod 1.803.237 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 948.602 kr. mod 500.889 kr. sidste år.

Ovenstående resultat er positivt påvirket med 406.511 kr. af, at selskabet optager realkreditlån til kursværdi. Baggrunden for denne regulering er, at selskabet i stor grad har valgt at afdække realkredit-lånene med fastforrentede lån, som grundet den nuværende markedssituation har gjort, at kursen har udviklet sig positivt i år. Gæld til realkreditinstitutter er 31. december forhøjet med 968.136 kr. grundet opskrivningen til kursværdien.

Selskabets strategi er at fastholde disse lån indtil udløb og forventer derfor ikke, at de samlede kurstab vil have indvirkning på afkastet af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vest Ejendomme A/S 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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 omfatter omkostninger til salg og distribution samt administration mv.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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. 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".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Finansielle 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

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	1.876.114	1.803.237
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	406.511	27.565
Driftsresultat	2.282.625	1.830.802
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	7.157
Finansielle indtægter	126.159	4.628
Finansielle omkostninger	-1.136.217	-1.198.434
Resultat før skat	1.272.567	644.153
1 Skat af årets resultat	-323.965	-143.264
Årets resultat	948.602	500.889
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	948.602	500.889
Disponeret i alt	948.602	500.889

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	32.698.264	32.681.604
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.698.264</u>	<u>32.681.604</u>
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.698.264</u>	<u>32.681.604</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.293	17.507
	Periodeafgrænsningsposter	26.852	26.512
	Tilgodehavender i alt	<u>34.145</u>	<u>44.019</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>34.145</u>	<u>44.019</u>
	Aktiver i alt	<u>32.732.409</u>	<u>32.725.623</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	750.000	750.000
4	Overført resultat	1.330.984	382.382
	Egenkapital i alt	<u>2.080.984</u>	<u>1.132.382</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	448.750	124.785
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>448.750</u>	<u>124.785</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	22.104.265	22.642.942
	Gæld til pengeinstitutter	5.381.908	5.833.545
	Deposita	620.772	612.894
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.106.945</u>	<u>29.089.381</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	177.058	193.128
	Gæld til pengeinstitutter	1.716.335	2.014.947
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.901	47.541
	Anden gæld	82.436	78.459
	Periodeafgrænsningsposter	70.000	45.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.095.730</u>	<u>2.379.075</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>30.202.675</u>	<u>31.468.456</u>
	Passiver i alt	<u>32.732.409</u>	<u>32.725.623</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Ejerforhold**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	323.965	143.264
	<u>323.965</u>	<u>143.264</u>

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	32.681.604	32.662.793
Tilgang i årets løb	16.660	18.811
Kostpris 31. december 2015	<u>32.698.264</u>	<u>32.681.604</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>32.698.264</u>	<u>32.681.604</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 eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	0	149.935
Afgang i årets løb	0	-149.935
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	0	-57.093
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	7.158
Årets tilbageførsler på afgang	0	49.935
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

4. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	750.000	382.382	1.132.382
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>948.602</u>	<u>948.602</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>750.000</u>	<u>1.330.984</u>	<u>2.080.984</u>

Aktiekapitalen består af 750.000 aktier à nominelt 1 kr.

Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

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

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	140.058	18.754.579	22.244.323	22.786.071
Gæld til pengeinstitutter	37.000	5.233.908	5.418.908	5.883.545
Deposita	<u>0</u>	<u>620.772</u>	<u>620.772</u>	<u>612.894</u>
	<u>177.058</u>	<u>24.609.259</u>	<u>28.284.003</u>	<u>29.282.510</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.244 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 32.698 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Der er stillet begrænset kaution overfor Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS, 150 t.kr.

Noter

7. Ejerforhold

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

Hornshøj Travel Group ApS, Guldborgvej 1, Gjellerup, 7400 Herning

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS, Sandagervej 10, 7400 Herning

Søndergaard Holding Herning ApS, Svendlundvej 10, Lind, 7400 Herning