



Tlf.: 96 26 38 00
herning@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birk Centerpark 30
DK-7400 Herning
CVR-nr. 20 22 26 70

VJ EJENDOMME APS
DALGAS ALLE 2B, 4. 3., 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. januar 2016

Jonna Kyed

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	VJ Ejendomme ApS Dalgas Alle 2B, 4. 3. 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 58 29 62 Stiftet: 26. juni 2008 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jonna Kyed
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Dalgasgade 35 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for VJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. januar 2016

Direktion

Jonna Kyed

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i VJ Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for VJ Ejendomme 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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.

Herning, den 26. januar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Kirsten Østergaard
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for VJ Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør årets lejeindtægter eksklusiv moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-30 år	0-15%
Driftsmateriel.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		247.742	327.078
Administrationsomkostninger.....		-20.420	-16.797
DRIFTSRESULTAT		227.322	310.281
Finansielle indtægter.....	1	0	25.064
Finansielle omkostninger.....	2	-43.357	-70.555
RESULTAT FØR SKAT		183.965	264.790
Skat af årets resultat.....	3	-45.518	-68.826
ÅRETS RESULTAT		138.447	195.964
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Årets udbytte.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		38.447	95.964
I ALT		138.447	195.964

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		3.673.624	3.825.944
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.673.624	3.825.944
ANLÆGSAKTIVER.....		3.673.624	3.825.944
Tilgodehavende fra salg.....		0	1.600
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		50.000	150.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		15.000	45.000
Tilgodehavender.....		65.000	196.600
Likvide beholdninger.....		38.828	80.227
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		103.828	276.827
AKTIVER.....		3.777.452	4.102.771
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.144.118	2.105.671
EGENKAPITAL.....	5	2.269.118	2.230.671
Hensættelse til udskudt skat.....		407.701	430.472
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		407.701	430.472
Nykredit.....		671.330	1.001.530
Deposita fra lejere.....		123.001	44.725
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	794.331	1.046.255
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	69.206	99.216
Selskabsskat.....		71.432	97.587
Anden gæld.....		65.664	82.692
Periodeafgrænsningsposter.....		0	15.878
Udbytte.....		100.000	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		306.302	395.373
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.100.633	1.441.628
PASSIVER.....		3.777.452	4.102.771
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra dattervirksomheder.....	0	23.844	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	1.220	
	0	25.064	
Finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	43.357	70.555	
	43.357	70.555	
Skat af årets resultat			3
Skat af årets resultat.....	68.289	93.295	
Regulering af udskudt skat.....	-22.771	-24.469	
	45.518	68.826	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel	
Kostpris 1. januar 2015.....	4.889.002	125.000	
Kostpris 31. december 2015.....	4.889.002	125.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	1.063.058	125.000	
Årets afskrivninger	152.320	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	1.215.378	125.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	3.673.624	0	
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	2.105.671	2.230.671
Forslag til årets resultatdisponering.....		38.447	38.447
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	2.144.118	2.269.118

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Nykredit.....	1.100.746	740.536	69.206	468.112	
Deposita fra lejere.....	44.725	123.001	0	123.001	
	1.145.471	863.537	69.206	591.113	
 Eventualposter mv.					 7
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Kyed Holding ApS og søstervirksomhed Bolco ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kyed Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 741 tkr., er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.288 tkr.					
Til sikkerhed for bankgæld, 0 tkr., har selskabet udstedt et ejerpantebrev på 450 tkr., der giver pant i ovenstående ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.288 tkr. Ejerpantebrev er ligeledes stillet til sikkerhed for søsterselskabs gæld til pengeinstitut, som pr. 31. december 2015 udgør 37 tkr.					