

Vestjysk Boligudlejning ApS
Sandagervej 10, 7400 Herning

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 33 39 11 45

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

Jan Sandal 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

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Vestjysk Boligudlejning 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 kapitalejeren i Vestjysk Boligudlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vestjysk Boligudlejning 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 Boligudlejning ApS
Sandagervej 10
7400 Herning

Telefon: 23 23 88 50

E-mail: jan@ejmidtjylland.dk

CVR-nr.: 33 39 11 45

Stiftet: 18. januar 2011

Hjemsted: Herning

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

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Revision

Martinsen Ringkøbing-Skjern
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 130
6900 Skjern

Bankforbindelse

vestjyskBANK, Dalgasgade 29B, 7400 Herning

Advokatforbindelse

Kirk Larsen & Ascanius, Bredgade 67, 6900 Skjern

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Under hensyntagen til ejendommens 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 516.221 kr. mod 380.597 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 260.772 kr. mod 118.118 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ovenstående resultat er positivt påvirket med 14.858 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 154.827 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 Vestjysk Boligudlejning 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 fragås 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 mellemværender 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

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vestjysk Boligudlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 %.

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	516.221	380.597
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	14.858	-169.685
1 Øvrige finansielle omkostninger	-190.548	-69.655
Resultat før skat	340.531	141.257
2 Skat af årets resultat	-79.759	-23.139
Årets resultat	260.772	118.118
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	260.772	118.118
Disponeret i alt	260.772	118.118

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	8.325.317	8.325.318
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.325.317</u>	<u>8.325.318</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.325.317</u>	<u>8.325.318</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.904	11.111
	Udskudte skatteaktiver	7.517	11.324
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.213</u>	<u>1.089</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>39.634</u>	<u>23.524</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.634</u>	<u>23.524</u>
	Aktiver i alt	<u>8.364.951</u>	<u>8.348.842</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	380.409	119.638
	Egenkapital i alt	<u>460.409</u>	<u>199.638</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.017.672	6.213.248
	Anden gæld	186.350	167.600
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.204.022</u>	<u>6.380.848</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	180.718	178.557
	Gæld til pengeinstitutter	1.241.221	1.425.937
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	62.400	59.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.584	31.767
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.144	1.425
	Selskabsskat	75.952	33.719
	Anden gæld	38.501	37.751
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.700.520</u>	<u>1.768.356</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.904.542</u>	<u>8.149.204</u>
	Passiver i alt	<u>8.364.951</u>	<u>8.348.842</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		
8	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	190.548	69.655
	<u>190.548</u>	<u>69.655</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	75.952	23.139
Årets regulering af udskudt skat	3.807	0
	<u>79.759</u>	<u>23.139</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	16.911.843	16.848.371
Tilgang i årets løb	0	63.473
Kostpris 31. december 2015	<u>16.911.843</u>	<u>16.911.844</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-8.586.526	-8.756.211
Årets regulering til dagsværdi	0	169.685
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-8.586.526</u>	<u>-8.586.526</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>8.325.317</u>	<u>8.325.318</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.

Noter

4. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	119.637	199.637
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>260.772</u>	<u>260.772</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>380.409</u>	<u>460.409</u>

Anpartskapitalen består af 80.000 anparter a 1 kr. og multipla heraf.

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

5. 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	180.718	5.105.318	6.198.390	6.391.805
	<u>180.718</u>	<u>5.105.318</u>	<u>6.198.390</u>	<u>6.391.805</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret pantebrev på i alt 15.157 t.kr. til sikkerhed for realkreditgæld. Pantebrevet giver pant i ejendommen matr. nr. 0141b, Korsør Bygrunde.

Selskabet har deponeret pantebrev på i alt 6.240 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Pantebrevet giver pant i ejendommen matr. nr. 0141b, Korsør Bygrunde.

7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Midtjylland ApS, CVR-nr. 26 75 04 31 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

7. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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