



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

VESTJYDSK EJENDOMME APS
VISSINGSGADE 5, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. april 2016

Jesper Norup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vestjydsk Ejendomme ApS Vissingsgade 5 7100 Vejle
	CVR-nr.: 34 48 22 41 Stiftet: 19. april 2012 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Norup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Skjern Bank A/S Kongensgade 58 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

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

Vejle, den 13. april 2016

Direktion

Jesper Norup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Vestjydske Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Vestjydske 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.

Kolding, den 13. april 2016

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

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der er brugt ekstraordinære omkostninger i driften på klargøring af ejendommene til salg. Det er i koncernens strategigrundlag besluttet at frasælge alle mindre og mellemstore ejendomme, for udelukkende at fokusere på større anlægsaktiver. Ledelsen forventer derfor at frasælge en stor del af selskabets ejendomme i år 2016 og driften vil være præget heraf.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af selskabets overgang til ny årsregnskabslov ændret på følgende områder:

- Måling af selskabets gæld til amortiseret kostpris.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende praksisændringerne ikke tilrettet for perioden 2011 - 2014. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 4 tkr., og årets resultat efter skat er forøget med 3 tkr. Balancesummen reduceres med 14 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 forøges med 11 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

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.

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger m.v. 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.141.789	3.745
Personaleomkostninger.....	1	-278.307	-229
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-13.755	-25
DRIFTSRESULTAT		2.849.727	3.491
Andre finansielle indtægter.....		803	15
Andre finansielle omkostninger.....		-1.352.536	-1.034
RESULTAT FØR SKAT		1.497.994	2.472
Skat af årets resultat.....	2	-378.508	-585
ÅRETS RESULTAT		1.119.486	1.887
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.119.486	1.887
I ALT		1.119.486	1.887

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		57.470.846	64.680
Materielle anlægsaktiver.....	3	57.470.846	64.680
Andre værdipapirer.....		175.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....		175.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		57.645.846	64.680
Tilgodehavender fra lejere.....		340.556	118
Andre tilgodehavender.....		7.096.870	183
Tilgodehavender.....		7.437.426	301
Likvide beholdninger.....		49.050	30
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.486.476	331
AKTIVER.....		65.132.322	65.011
PASSIVER			
Anpartskapital.....		2.300.000	2.300
Overført overskud.....		12.000.430	10.870
EGENKAPITAL.....	4	14.300.430	13.170
Hensættelse til udskudt skat.....		1.809.911	2.244
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.809.911	2.244
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.744.122	32.178
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	32.744.122	32.178
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	480.000	162
Gæld til pengeinstitutter.....		12.939.878	11.112
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.395	232
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		599.580	847
Skyldig samskatningsbidrag.....		815.967	612
Anden gæld.....		1.435.039	4.454
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.277.859	17.419
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		49.021.981	49.597
PASSIVER.....		65.132.322	65.011
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	274.224	226	
Omkostninger til social sikring.....	4.083	3	
	278.307	229	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	815.967	612	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-21	
Regulering af udskudt skat.....	-437.459	-6	
	378.508	585	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		54.465.024	
Tilgang.....		405.671	
Afgang.....		-5.626.717	
Kostpris 31. december 2015.....		49.243.978	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		10.215.319	
Årets værdireguleringer.....		-13.755	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-1.974.696	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		8.226.868	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		57.470.846	
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.300.000	10.869.884	13.169.884
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....		11.060	11.060
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015.....	2.300.000	10.880.944	13.180.944
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.119.486	1.119.486
Egenkapital 31. december 2015.....	2.300.000	12.000.430	14.300.430

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	32.340.064	33.224.122	480.000	29.500.000	
	32.340.064	33.224.122	480.000	29.500.000	
Eventualposter mv.					6
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Der er ingen skyldige skatter i koncernen pr. 31. december 2015.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv. 33.224 tkr. er der givet pant i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 57.471 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 35.275 tkr., der giver pant i selskabets ejendomme, med en bogført værdi på 57.471 tkr.					
Herudover er ovenstående ejerpantebreve med en hovedstol på 35.275 tkr. med sikkerhed i selskabets ejendomme stillet til sikkerhed for det samlede engagement med pengeinstitut.					
Derudover er der stillet til sikkerhed for det samlede engagement med pengeinstitut, med en kreditramme på 43.000 tkr. og med fortløbende uopsigeligthed fra pengeinstitutts side indtil 01.01.2019.					