

Vestjyske Erhvervsejendomme A/S
Tøstrupvej 36, Aadum, 6880 Tarm

CVR-nr. 37 50 83 22

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2017

Kurt Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Vestjyske Erhvervsejendomme 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tarm, den 28. november 2017

Direktion

René Cramon

Bestyrelse

Kurt Henriksen
Formand

René Cramon

Kim Simonsen

Jørgen B. Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vestjyske Erhvervsejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestjyske Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringkøbing, den 28. november 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23420

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vestjyske Erhvervsejendomme A/S Tøstrupvej 36, Aadum 6880 Tarm
	CVR-nr.: 37 50 83 22
	Stiftet: 3. marts 2016
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 2. regnskabsår
Bestyrelse	Kurt Henriksen, Formand René Cramon Kim Simonsen Jørgen B. Nielsen
Direktion	René Cramon
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
Bankforbindelse	Ringkøbing Landbobank
Modervirksomhed	KKJ Finans ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der udgør et overskud på 125 tkr., indfrier forventningerne ved regnskabsårets begyndelse, og anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør ultimo regnskabsåret 611 tkr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestjyske Erhvervsejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i 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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	33 år	60%

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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.

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 Vestjyske Erhvervsjendomme A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2016 - 30/9 2017	3/3 2016 - 30/9 2016
Bruttofortjeneste	443.441	-16.873
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-80.999	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-197.499	-1.937
Resultat før skat	164.943	-18.810
3 Skat af årets resultat	-39.570	4.158
Årets resultat	125.373	-14.652
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	125.373	0
Disponeret fra overført resultat	0	-14.652
Disponeret i alt	125.373	-14.652

Balance 30. september

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	7.832.741	0
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	6.098.709
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.832.741</u>	<u>6.098.709</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.832.741</u>	<u>6.098.709</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	5.588	4.158
	Andre tilgodehavender	40.949	755.976
	Periodeafgrænsningsposter	923	0
	Tilgodehavender i alt	<u>47.460</u>	<u>760.134</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>47.460</u>	<u>760.134</u>
	Aktiver i alt	<u>7.880.201</u>	<u>6.858.843</u>

Balance 30. september

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Overført resultat	110.721	-14.652
Egenkapital i alt	<u>610.721</u>	<u>485.348</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	41.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>41.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til pengeinstitutter	4.265.424	4.533.321
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.265.424</u>	<u>4.533.321</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	272.000	271.000
Gæld til pengeinstitutter	2.650.045	513.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.040.735
Anden gæld	41.011	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.963.056</u>	<u>1.840.174</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.228.480</u>	<u>6.373.495</u>
Passiver i alt	<u>7.880.201</u>	<u>6.858.843</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Pengestrømsopgørelse

	1/10 2016 - 30/9 2017	3/3 2016 - 30/9 2016
Årets resultat	125.373	-14.652
11 Reguleringer	318.068	-2.221
12 Ændring i driftskapital	-300.620	299.759
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	142.821	282.886
Renteudbetalinger og lignende	-197.499	-1.937
Pengestrøm fra ordinær drift	-54.678	280.949
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-54.678	280.949
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.913.740	-6.098.709
Salg af materielle anlægsaktiver	6.098.709	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.815.031	-6.098.709
Optagelse af langfristet gæld	0	5.000.000
Afdrag på langfristet gæld	-266.897	-195.679
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-266.897	4.804.321
Ændring i likvider	-2.136.606	-1.013.439
Likvider 1. oktober	-513.439	500.000
Likvider 30. september	-2.650.045	-513.439
Likvider		
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	-2.650.045	-513.439
Likvider 30. september	-2.650.045	-513.439

Noter

	1/10 2016 - 30/9 2017	3/3 2016 - 30/9 2016
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	80.999	0
	80.999	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	197.499	1.937
	197.499	1.937
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-5.588	-4.158
Regulering af tidligere års skat	4.158	0
Årets regulering af udskudt skat	41.000	0
	39.570	-4.158
	30/9 2017	30/9 2016
4. Grunde og bygninger		
Tilgang i årets løb	7.913.740	0
Kostpris 30. september	7.913.740	0
Årets afskrivninger	-80.999	0
Af- og nedskrivninger 30. september	-80.999	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	7.832.741	0

Noter

	30/9 2017	30/9 2016
5. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. oktober	6.098.709	0
Tilgang i årets løb	0	6.098.709
Afgang i årets løb	-6.098.709	0
Kostpris 30. september	0	6.098.709
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	6.098.709
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober	500.000	500.000
	500.000	500.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	-14.652	0
Årets overførte overskud eller underskud	125.373	-14.652
	110.721	-14.652
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	4.537.424	4.804.321
Heraf forfalder inden for 1 år	-272.000	-271.000
	4.265.424	4.533.321
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
10. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KKJ Finans ApS, CVR-nr. 78 54 45 11 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

	1/10 2016 - 30/9 2017	3/3 2016 - 30/9 2016
11. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	80.999	0
Øvrige finansielle omkostninger	197.499	1.937
Skat af årets resultat	39.570	-4.158
	318.068	-2.221
12. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	714.104	-755.976
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-1.014.724	1.055.735
	-300.620	299.759