

## **Vestjydsk Boligudlejning ApS**

CVR-nr. 12 64 49 73

### **Årsrapport 2013/14**

(25. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 30/9 2014

---

Kristian Kloster  
Dirigent

Sletten 45, 7500 Holstebro  
Tlf.: (+45) 9741 2211, Fax: (+45) 9741 4408  
e-mail: holstebro@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk  
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:  
Aalborg, Holstebro, Kolding,  
København, Odense, Skærbæk,  
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af  
RSM International, en uafhængig kæde  
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer  
med kontorer i mere end 100 lande

# RSM plus

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj 2013 - 30. april 2014	8
Balance pr. 30. april 2014	9
Noter til årsregnskabet	11

# RSM plus

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 for Vestjydsk Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

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

Lemvig, den 18. maj 2014

### Direktion

Kristian Bjerregaard Kloster

# RSM plus

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til ejeren i Vestjydsk Boligudlejning ApS*

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestjydsk Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **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. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holstebro, den 18. maj 2014

**RSM plus P/S**

statsautoriserede revisorer

Per Lund Nielsen  
statsautoriseret revisor

# RSM plus

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	VestjydsK Boligudlejning ApS Møllegårdsvej 2 7620 Lemvig  Telefon: 9781 1518 CVR-nr.: 12 64 49 73 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Hjemsted: Lemvig
<b>Direktion</b>	Kristian Bjerregaard Kloster
<b>Revisor</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Sletten 45 7500 Holstebro
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Torvet 4-5 7620 Lemvig

# RSM plus

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at formueadministrere. Den primære aktivitet har i regnskabsåret været udlejning af ejendomme.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på kr. 105.879, og selskabets balance pr. 30. april 2014 udviser en egenkapital på kr. 1.265.421.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestjydsk Boligudlejning ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med udlejning samt omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 poster direkte på egenkapitalen.

# RSM plus

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Installationer i bygninger	Brugstid 25-50 år
----------------------------	----------------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal:

## RSM plus

## Resultatopgørelse 1. maj 2013 - 30. april 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Nettoomsætning		1.275.116	1.248.860
Andre driftsindtægter		25.549	22.389
Andre eksterne omkostninger		<u>-716.941</u>	<u>-691.846</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>583.724</b>	<b>579.403</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>583.724</b>	<b>579.403</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-20.544	-20.704
Andre driftsomkostninger		<u>-126.233</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>436.947</b>	<b>558.699</b>
Finansielle indtægter		21.707	31
Finansielle omkostninger	1	<u>-300.579</u>	<u>-297.941</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>158.075</b>	<b>260.789</b>
Skat af årets resultat		<u>-52.196</u>	<u>-56.068</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>105.879</u></b>	<b><u>204.721</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>105.879</u>	<u>204.721</u>
		<b><u>105.879</u></b>	<b><u>204.721</u></b>

## RSM plus

## Balance pr. 30. april 2014

	Note	2013/14	2012/13
		kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2		
Grunde og bygninger		<u>8.603.228</u>	<u>7.822.274</u>
		<u>8.603.228</u>	<u>7.822.274</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.603.228</b></u>	<u><b>7.822.274</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>251.057</u>	<u>250.000</u>
		<u>251.057</u>	<u>250.000</u>
<b>Værdipapirer</b>			
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>4.010</u>
		<u>0</u>	<u>4.010</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>251.057</b></u>	<u><b>254.010</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>8.854.285</b></u>	<u><b>8.076.284</b></u>

## RSM plus

## Balance pr. 30. april 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	3		
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		54.587	54.587
Overført resultat		1.010.834	904.955
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.265.421</b>	<b>1.159.542</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	4		
Gæld til realkreditinstitutter		5.509.589	5.775.351
Andre kreditinstitutter		385.450	0
		5.895.039	5.775.351
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	4		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		412.419	266.982
Kreditinstitutter		481.335	391.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.903	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		37.967	30.751
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		299.637	108.623
Selskabsskat		108.264	56.068
Anden gæld		292.900	242.800
Periodeafgrænsningsposter		14.400	10.000
		1.693.825	1.141.391
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.588.864</b>	<b>6.916.742</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>8.854.285</b>	<b>8.076.284</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# RSM plus

## Noter til årsregnskabet

	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.381	0
Andre finansielle omkostninger	299.198	297.941
	<u>300.579</u>	<u>297.941</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. maj 2013		7.902.376
Tilgang i årets løb		934.156
Afgang i årets løb		<u>-133.349</u>
Kostpris 30. april 2014		<u>8.703.183</u>
Opskrivninger 1. maj 2013		<u>72.783</u>
Opskrivninger 30. april 2014		<u>72.783</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2013		152.885
Årets afskrivninger		20.544
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-691</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2014		<u>172.738</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2014</b>		<u><u>8.603.228</u></u>

# RSM plus

## Noter til årsregnskabet

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op-skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2013	200.000	54.587	904.955	1.159.542
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>105.879</u>	<u>105.879</u>
<b>Egenkapital 30. april 2014</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>54.587</u></b>	<b><u>1.010.834</u></b>	<b><u>1.265.421</u></b>

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2013	Gæld 30. april 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.042.333	5.782.008	272.419	4.573.023
Andre kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>525.450</u>	<u>140.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.042.333</u></b>	<b><u>6.307.458</u></b>	<b><u>412.419</u></b>	<b><u>4.573.023</u></b>

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.782, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2014 udgør t.kr. 8.603.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.080 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i nuværende og fremtidige indbetalinger af husleje, el og varme.