

Vestjysk Ejendomscenter ApS

Nørre Torv 2, 7200 Grindsted

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2018

CVR-nr. 12 48 33 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019.

Per Terkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Vestjysk Ejendomscenter ApS.

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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 28. maj 2019

Direktion

Benny Egsgaard

Per Terkelsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Vestjysk Ejendomscenter ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestjysk Ejendomscenter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grindsted, den 28. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor
mne21329

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vestjysk Ejendomscenter ApS
Nørre Torv 2
7200 Grindsted

CVR-nr.: 12 48 33 76
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
30. regnskabsår

Direktion

Benny Egsgaard, Åhavevej 10, 7200 Grindsted
Per Terkelsen, Lindevej 16, 7200 Grindsted

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er direkte eller indirekte, gennem kapitalinteresser i andre virksomheder, at drive ejendomsformidlingsvirksomhed samt al virksomhed, som beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.176.840 kr. mod 643.246 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 557.285 kr. mod 114.253 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestjysk Ejendomscenter 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 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.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter, variable omkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre variable omkostninger omfatter omkostninger til attester og annoncer.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt kursregulering af værdipapirer. 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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-7 år | 0 % |

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på den enkelte kontrakt.

Når salgsværdien på en kontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien kun til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Kontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Kontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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.

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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 1.176.840 | 643.246 |
| 1 Personaleomkostninger | -443.869 | -425.279 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -40.454 | -42.192 |
| Andre driftsomkostninger | -12.288 | -10.300 |
| Resultat før finansielle poster | 680.229 | 165.475 |
| Andre finansielle indtægter | 2.114 | 90.722 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -125.058 | -141.944 |
| Årets resultat | 557.285 | 114.253 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 557.285 | 114.253 |
| Disponeret i alt | 557.285 | 114.253 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Grunde og bygninger | 1.915.148 | 1.950.702 |
| 2 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 14.520 | 19.360 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.929.668</u> | <u>1.970.062</u> |
| 3 | Pantebreve | 25.528 | 26.949 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>25.528</u> | <u>26.949</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>1.955.196</u> | <u>1.997.011</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 275.701 | 376.696 |
| 4 | Igangværende arbejder for fremmed regning | 1.108.000 | 995.738 |
| | Andre tilgodehavender | 23.480 | 22.228 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.407.181</u> | <u>1.394.662</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 522.700 | 522.700 |
| | Værdipapirer i alt | <u>522.700</u> | <u>522.700</u> |
| | Likvide beholdninger | 15.517 | 0 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.945.398</u> | <u>1.917.362</u> |
| | Aktiver i alt | <u>3.900.594</u> | <u>3.914.373</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note | | | |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| 6 | Reserve for opskrivninger | 579.841 | 690.281 |
| 7 | Overført resultat | -595.875 | -1.263.600 |
| | Egenkapital i alt | <u>183.966</u> | <u>-373.319</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 8 | Gæld til realkreditinstitutter | 825.599 | 877.299 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>825.599</u> | <u>877.299</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 51.000 | 49.904 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 959.445 | 1.405.846 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 1.516.250 | 1.511.250 |
| | Anden gæld | 364.334 | 443.393 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.891.029</u> | <u>3.410.393</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>3.716.628</u> | <u>4.287.692</u> |
| | Passiver i alt | <u>3.900.594</u> | <u>3.914.373</u> |
| | | | |
| 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-----------------------------------|---|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 277.688 | 270.218 |
| Pensioner | 25.977 | 25.977 |
| Andre omkostninger til social sikring | 8.520 | 6.816 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | 131.684 | 122.268 |
| | <u>443.869</u> | <u>425.279</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>2</u> |
| | | |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| | <u>Grunde og bygninger</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
| Kostpris primo | 1.684.115 | 262.019 |
| Kostpris ultimo | <u>1.684.115</u> | <u>262.019</u> |
| Opskrivninger primo | 690.281 | 0 |
| Opskrivninger ultimo | <u>690.281</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | 423.634 | 242.659 |
| Årets afskrivninger | 35.614 | 4.840 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>459.248</u> | <u>247.499</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1.915.148</u> | <u>14.520</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger | <u>1.335.247</u> | |
| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
| | | |
| 3. Pantebreve | | |
| Kostpris primo | 25.528 | 26.949 |
| Kostpris ultimo | <u>25.528</u> | <u>26.949</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>25.528</u> | <u>26.949</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|---|-------------------------|--------------------------|
| 4. Igangværende arbejder for fremmed regning | | |
| Salgsværdi af periodens produktion | 1.108.000 | 995.738 |
| Modtagne acontobetalinge | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Igangværende arbejder for fremmed regning, netto | <u>1.108.000</u> | <u>995.738</u> |
| | | |
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |
| | <u>200.000</u> | <u>200.000</u> |
| | | |
| 6. Reserve for opskrivninger | | |
| Reserve for opskrivninger primo | 690.281 | 690.281 |
| Afskrivninger | <u>-110.440</u> | <u>0</u> |
| | <u>579.841</u> | <u>690.281</u> |
| | | |
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | -1.263.600 | -1.377.853 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 557.285 | 114.253 |
| Overført fra reserve for opskrivninger | <u>110.440</u> | <u>0</u> |
| | <u>-595.875</u> | <u>-1.263.600</u> |
| | | |
| 8. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 876.599 | 927.203 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-51.000</u> | <u>-49.904</u> |
| | <u>825.599</u> | <u>877.299</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>622.000</u> | <u>678.000</u> |

Noter

9. Pansætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 877 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.915 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Nørre Torv 2.

10. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 27 t.kr.