

Vestjysk Ejendomscenter ApS

Nørre Torv 2, 7200 Grindsted

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 12 48 33 76

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

Per Terkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 30. maj 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 30. maj 2016

Direktion

Benny Egsgaard

Per Terkelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vestjysk Ejendomscenter ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vestjysk Ejendomscenter 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Under igangværende arbejder er medtaget projekter for i alt t.kr. 1.020. Projekterne er på underskriftdatoen endnu ikke afsluttet, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af igangværende arbejder.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavender fra salg, der i balancen er indregnet til t.kr. 92. Vi har ikke modtaget dokumentation for værdiansættelsen heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

Grindsted, den 30. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vestjysk Ejendomscenter ApS
Nørre Torv 2
7200 Grindsted

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

Direktion

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

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 890.166 mod 610.854 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 313.019 mod 16.242 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Omsætningen er i året steget. Samtidig er omkostninger faldet, dette medfører et positivt resultat. Forbedring af driften er betinget af stigende omsætning.

Der er en klar forventning om, at omsætningen stiger indefor de kommende år. Det kan dertil nævnes, at selskabet har igangværende projekter, der er positive forventninger til. Ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Den forventede udvikling

Selskabet er omfattet af kaptitalbestemmelserne i selskabslovens § 119, idet selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen forventer på baggrund af foranstående, at selskabets anpartskapital reetableres gennem fremtidig indtjening. Hvis det mod forventning måtte være aktuelt, vil ejerne fortsat understøtte selskabet.

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 Ejendomscenter ApS 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.

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 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 driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter vedrørende lokaleudleje, som er regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til balancedagens kurs.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	890.166	610.854
2 Personaleomkostninger	-429.466	-412.220
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.782	-32.895
Resultat før finansielle poster	411.918	165.739
Andre finansielle indtægter	58.815	34.400
Andre finansielle omkostninger	-157.714	-183.897
Årets resultat	313.019	16.242
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	313.019	16.242
Disponeret i alt	313.019	16.242

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	2.021.930	2.057.544
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.529	4.441
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.052.459</u>	<u>2.061.985</u>
	Pantebrev	29.474	30.595
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>29.474</u>	<u>30.595</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.081.933</u>	<u>2.092.580</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	94.856	614.595
	Igangværende arbejder for fremmed regning	1.152.298	1.179.999
	Andre tilgodehavender	26.434	20.204
	Tilgodehavender i alt	<u>1.273.588</u>	<u>1.814.798</u>
	Værdipapirer	405.500	349.100
	Værdipapirer i alt	<u>405.500</u>	<u>349.100</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.679.088</u>	<u>2.163.898</u>
	Aktiver i alt	<u>3.761.021</u>	<u>4.256.478</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Reserve for opskrivninger	863.308	863.308
5 Overført resultat	-1.667.259	-1.980.278
Egenkapital i alt	-603.951	-916.970
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	976.874	1.025.665
Langfristede gældsforpligtelser i alt	976.874	1.025.665
Kortfristet del af langfristet gæld	48.731	47.381
Gæld til pengeinstitutter	1.462.957	1.415.889
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.301.250	2.005.000
Anden gæld	575.160	679.513
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.388.098	4.147.783
Gældsforpligtelser i alt	4.364.972	5.173.448
Passiver i alt	3.761.021	4.256.478
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Omsætningen er i året steget. Samtidig er omkostninger faldet, dette medfører et positivt resultat. Forbedring af driften er betinget af stigende omsætning.

Der er en klar forventning om, at omsætningen stiger indefor de kommende år. Det kan dertil nævnes, at selskabet har igangværende projekter, der er positive forventninger til. Ledelsen aflægger derfor årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119, idet selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen forventer på baggrund af foranstående, at selskabets anpartskaital reetableres gennem fremtidig indtjening. Hvis det mod forventning måtte være aktuelt, vil ejerne fortsat understøtte selskabet.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	272.224	264.905
Pensioner	25.977	25.977
Andre omkostninger til social sikring	6.480	6.480
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>124.785</u>	<u>114.858</u>
	<u>429.466</u>	<u>412.220</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	1.684.115	229.748
Tilgang	<u>0</u>	<u>32.271</u>
Kostpris ultimo	<u>1.684.115</u>	<u>262.019</u>
Opskrivninger primo	<u>690.281</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>690.281</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	316.852	225.307
Årets afskrivninger	<u>35.614</u>	<u>6.183</u>
Afskrivninger ultimo	<u>352.466</u>	<u>231.490</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.021.930</u>	<u>30.529</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	863.308	863.308
	<u>863.308</u>	<u>863.308</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.980.278	-1.996.520
Årets overførte overskud eller underskud	313.019	16.242
	<u>-1.667.259</u>	<u>-1.980.278</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.025.605	1.073.046
Heraf forfalder inden for 1 år	-48.731	-47.381
	<u>976.874</u>	<u>1.025.665</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>781.800</u>	<u>835.600</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.026 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.022 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 206.		