

Vestjysk Ejendomscenter ApS

Nørre Torv 2, 7200 Grindsted

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2016

CVR-nr. 12 48 33 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

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 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 31. maj 2017

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 2016 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 31. maj 2017

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
28. 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 belægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 730.864 kr. mod 890.166 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 116.379 kr. mod 313.019 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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Værdipapirer og kapitalandele

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

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	730.864	890.166
1 Personaleomkostninger	-440.974	-429.466
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-52.786	-48.782
Resultat før finansielle poster	237.104	411.918
Andre finansielle indtægter	31.022	58.815
Øvrige finansielle omkostninger	-151.747	-157.714
Årets resultat	116.379	313.019
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	116.379	313.019
Disponeret i alt	116.379	313.019

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	1.986.316	2.021.930
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.499	30.529
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.010.815</u>	<u>2.052.459</u>
Pantebreve	28.262	29.474
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>28.262</u>	<u>29.474</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.039.077</u>	<u>2.081.933</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	151.405	94.856
3 Igangværende arbejder for fremmed regning	1.010.000	1.152.298
Andre tilgodehavender	37.134	26.434
Tilgodehavender i alt	<u>1.198.539</u>	<u>1.273.588</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	434.200	405.500
Værdipapirer i alt	<u>434.200</u>	<u>405.500</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.632.739</u>	<u>1.679.088</u>
Aktiver i alt	<u>3.671.816</u>	<u>3.761.021</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Reserve for opskrivninger	690.281	690.281
6	Overført resultat	-1.377.853	-1.494.232
	Egenkapital i alt	-487.572	-603.951
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	927.496	976.874
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	927.496	976.874
7	Kortfristet del af langfristet gæld	49.517	48.731
	Gæld til pengeinstitutter	1.488.211	1.462.957
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.261.250	1.301.250
	Anden gæld	432.914	575.160
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.231.892	3.388.098
	Gældsforpligtelser i alt	4.159.388	4.364.972
	Passiver i alt	3.671.816	3.761.021
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2016	2015
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	278.823	272.224
Pensioner	25.977	25.977
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.480
Personalemkostninger i øvrigt	129.358	124.785
	440.974	429.466
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	1.684.115	262.019
Kostpris ultimo	1.684.115	262.019
Opskrivninger primo	690.281	0
Opskrivninger ultimo	690.281	0
Af- og nedskrivninger primo	352.466	231.490
Årets afskrivninger	35.614	6.030
Af- og nedskrivninger ultimo	388.080	237.520
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.986.316	24.499
	31/12 2016	31/12 2015
3. Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af periodens produktion	1.010.000	1.152.298
Modtagne acotobetalinge	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	1.010.000	1.152.298
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	200.000	200.000

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	690.281	863.308
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>-173.027</u>
	<u>690.281</u>	<u>690.281</u>

6. Overført resultat

Overført resultat primo	-1.494.232	-1.807.251
Årets overførte overskud eller underskud	<u>116.379</u>	<u>313.019</u>
	<u>-1.377.853</u>	<u>-1.494.232</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>49.517</u>	<u>729.000</u>	<u>977.014</u>	<u>1.025.605</u>
	<u>49.517</u>	<u>729.000</u>	<u>977.014</u>	<u>1.025.605</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 977 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.986 t.kr.

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

**9. Eventualposter
Eventualaktiver**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 176.