

**Vestjysk Ejendomscenter ApS**

**Nørre Torv 2, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2017**

---

**CVR-nr. 12 48 33 76**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2018.

---

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 2017**

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 5. juni 2018

### **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 2017 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 5. juni 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 21329

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Vestjysk Ejendomscenter ApS  
Nørre Torv 2  
7200 Grindsted

CVR-nr.: 12 48 33 76

Hjemsted: Billund

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
29. 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 632.946 kr. mod 730.864 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 114.253 kr. mod 116.379 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, variable omkostninger 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.



## 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 (børskurs) på balancedagen.

### 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>632.946</b>	<b>730.864</b>
1 Personaleomkostninger	-425.279	-440.974
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.192	-52.786
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>165.475</b>	<b>237.104</b>
Andre finansielle indtægter	90.722	31.022
2 Øvrige finansielle omkostninger	-141.944	-151.747
<b>Årets resultat</b>	<b>114.253</b>	<b>116.379</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	114.253	116.379
<b>Disponeret i alt</b>	<b>114.253</b>	<b>116.379</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	1.950.702	1.986.316
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.360	24.499
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.970.062</u>	<u>2.010.815</u>
	Pantebreve	26.949	28.262
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>26.949</u>	<u>28.262</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.997.011</u></b>	<b><u>2.039.077</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	376.696	151.405
4	Igangværende arbejder for fremmed regning	995.738	1.010.000
	Andre tilgodehavender	22.228	37.134
	Tilgodehavender i alt	<u>1.394.662</u>	<u>1.198.539</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	522.700	434.200
	Værdipapirer i alt	<u>522.700</u>	<u>434.200</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.917.362</u></b>	<b><u>1.632.739</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.914.373</u></b>	<b><u>3.671.816</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Reserve for opskrivninger	690.281	690.281
7	Overført resultat	-1.263.600	-1.377.853
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-373.319</u></b>	<b><u>-487.572</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	877.299	927.496
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>877.299</u>	<u>927.496</u>
8	Gældsforpligtelser	49.904	49.517
	Gæld til pengeinstitutter	1.405.846	1.488.211
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.511.250	1.261.250
	Anden gæld	443.393	432.914
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.410.393</u>	<u>3.231.892</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.287.692</u></b>	<b><u>4.159.388</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.914.373</u></b>	<b><u>3.671.816</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	270.218	278.823
Pensioner	25.977	25.977
Andre omkostninger til social sikring	6.816	6.816
Personaleomkostninger i øvrigt	122.268	129.358
	<b>425.279</b>	<b>440.974</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	141.944	151.747
	<b>141.944</b>	<b>151.747</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris primo	1.684.115	262.019
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.684.115</b>	<b>262.019</b>
Opskrivninger primo	690.281	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>690.281</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	388.080	237.520
Årets afskrivninger	35.614	5.139
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>423.694</b>	<b>242.659</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.950.702</b>	<b>19.360</b>
	31/12 2017	31/12 2016
<b>4. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af periodens produktion	995.738	1.010.000
Modtagne acotobetalinge	0	0
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto</b>	<b>995.738</b>	<b>1.010.000</b>

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000		
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>				
Reserve for opskrivninger primo	690.281	690.281		
	<b>690.281</b>	<b>690.281</b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	-1.377.853	-1.494.232		
Årets overførte overskud eller underskud	114.253	116.379		
	<b>-1.263.600</b>	<b>-1.377.853</b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	49.904	678.000	927.203	977.014
	<b>49.904</b>	<b>678.000</b>	<b>927.203</b>	<b>977.014</b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 927 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.951 t.kr.				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Nørre Torv 2.				
<b>10. Eventualposter</b>				
<b>Eventualaktiver</b>				
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 151 t.kr.				