

Vestjysk Ejendomscenter ApS

Nørre Torv 2, 7200 Grindsted

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2019

CVR-nr. 12 48 33 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020.

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 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 29. maj 2020

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 2019 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 Etiske 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 29. maj 2020

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 31. regnskabsår |
| Direktion | Benny Egsgaard Per Terkelsen |
| 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 513.834 kr. mod 1.045.156 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 53.856 kr. mod 557.285 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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:

Anvendt regnskabspraksis

- 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 |
|---|----------|-----------|
| Grunde og bygninger | 50 år | 25 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-7 år | 0 % |

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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 nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Når salgsværdien på en kontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien kun til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, 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.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 lånoptagelsestidspunktet 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>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 513.834 | 1.045.156 |
| 1 Personaleomkostninger | -314.411 | -312.185 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -52.149 | -40.454 |
| Andre driftsomkostninger | -25.281 | -12.288 |
| Driftsresultat | 121.993 | 680.229 |
| Andre finansielle indtægter | 126.577 | 2.114 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -194.714 | -125.058 |
| Resultat før skat | 53.856 | 557.285 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | 53.856 | 557.285 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 53.856 | 557.285 |
| Disponeret i alt | 53.856 | 557.285 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Note | 2019 | 2018 |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 1.879.534 | 1.915.148 |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 9.680 | 14.520 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.889.214</u> | <u>1.929.668</u> |
| 3 Pantebreve | 23.990 | 25.528 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>23.990</u> | <u>25.528</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>1.913.204</u> | <u>1.955.196</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 60.446 | 275.701 |
| 4 Igangværende arbejder for fremmed regning | 1.170.000 | 1.108.000 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 19.184 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 46.780 | 23.480 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.296.410</u> | <u>1.407.181</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 430.000 | 522.700 |
| Værdipapirer i alt | <u>430.000</u> | <u>522.700</u> |
| Likvide beholdninger | 0 | 15.517 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.726.410</u> | <u>1.945.398</u> |
| Aktiver i alt | <u>3.639.614</u> | <u>3.900.594</u> |

Balance 31. december

| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| 6 Reserve for opskrivninger | 566.036 | 579.841 |
| 7 Overført resultat | -528.214 | -595.875 |
| Egenkapital i alt | <u>237.822</u> | <u>183.966</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 8 Gæld til realkreditinstitutter | <u>776.260</u> | <u>825.599</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>776.260</u> | <u>825.599</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 50.000 | 51.000 |
| Gæld til pengeinstitutter | 932.925 | 959.445 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 1.401.250 | 1.516.250 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 99.408 | 107.677 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 19.502 | 30.880 |
| Anden gæld | <u>122.447</u> | <u>225.777</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.625.532</u> | <u>2.891.029</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>3.401.792</u> | <u>3.716.628</u> |
| Passiver i alt | <u>3.639.614</u> | <u>3.900.594</u> |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|----------------------------|--|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 281.618 | 277.688 |
| Pensioner | 25.977 | 25.977 |
| Andre omkostninger til social sikring | 6.816 | 8.520 |
| | <u>314.411</u> | <u>312.185</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 | <u>1.684.115</u> | <u>262.019</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> |
| Af- og nedskrivninger primo | 459.248 | 247.499 |
| Årets afskrivninger | <u>35.614</u> | <u>4.840</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>494.862</u> | <u>252.339</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1.879.534</u> | <u>9.680</u> |
| Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger | <u>1.313.498</u> | |
| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
| 3. Pantebreve | | |
| Kostpris primo | 25.528 | 26.949 |
| Årets afdrag | <u>-1.538</u> | <u>-1.421</u> |
| Kostpris ultimo | <u>23.990</u> | <u>25.528</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>23.990</u> | <u>25.528</u> |

Noter

| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 4. Igangværende arbejder for fremmed regning | | |
| Salgsværdi af periodens produktion | 1.170.000 | 1.108.000 |
| Modtagne acontobetalinge | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Igangværende arbejder for fremmed regning, netto | <u>1.170.000</u> | <u>1.108.000</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 | 579.841 | 690.281 |
| Afskrivninger | <u>-13.805</u> | <u>-110.440</u> |
| | <u>566.036</u> | <u>579.841</u> |
| | | |
| 7. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | -595.875 | -1.263.600 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 53.856 | 557.285 |
| Overført fra reserve for opskrivninger | <u>13.805</u> | <u>110.440</u> |
| | <u>-528.214</u> | <u>-595.875</u> |
| | | |
| 8. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 826.260 | 876.599 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-50.000</u> | <u>-51.000</u> |
| | <u>776.260</u> | <u>825.599</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>574.000</u> | <u>622.000</u> |

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 826 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.880 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 23 t.kr.