

# Udviklingselskabet Vest A/S

Kildevej 6, 7490 Aulum  
CVR-nr. 25 34 00 27

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.06.18

Kurt Armose Lauridsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Udviklingselskabet Vest A/S  
Kildevej 6  
7490 Aulum

Telefon: 20 69 84 70  
Hjemsted: Herning  
CVR-nr.: 25 34 00 27  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kurt Armose Lauridsen

---

**Bestyrelse**

---

Kurt Armose Lauridsen  
Helle Klausen Jensen  
Chatrine Armose Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Udviklingselskabet Vest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Aulum, den 15. juni 2018

**Direktionen**

Kurt Armose Lauridsen

**Bestyrelsen**

Kurt Armose Lauridsen

Helle Klausen Jensen

Chatrine Armose Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Udviklingsselskabet Vest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Udviklingsselskabet Vest A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 15. juni 2018

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

## Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>308.720</b>	<b>20.808</b>
2	Finansielle indtægter	2.163	48.095
3	Finansielle omkostninger	-386.400	-314.112
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-75.517</b>	<b>-245.209</b>
	Skat af årets resultat	16.496	53.988
	<b>Årets resultat</b>	<b>-59.021</b>	<b>-191.221</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-59.021	-191.221
	<b>I alt</b>	<b>-59.021</b>	<b>-191.221</b>

**AKTIVER**

	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
Fremstillede varer og handelsvarer	12.245.000	12.245.000
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>12.245.000</b>	<b>12.245.000</b>
Andre tilgodehavender	77.069	74.907
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>77.069</b>	<b>74.907</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>141.955</b>	<b>226.695</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.464.024</b>	<b>12.546.602</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.464.024</b>	<b>12.546.602</b>

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	144.311	203.332
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>644.311</b>	<b>703.332</b>
Hensættelser til udskudt skat	690.114	706.610
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>690.114</b>	<b>706.610</b>
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.405.311	6.349.066
4 Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.540.604	3.598.860
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.945.915</b>	<b>9.947.926</b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	128.000	190.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	495.485	727.861
Leverandører af varer og tjenesteydelser	210.073	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	111.701	109.103
Anden gæld	95.155	20.000
Periodeafgrænsningsposter	143.270	141.770
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.183.684</b>	<b>1.188.734</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.129.599</b>	<b>11.136.660</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.464.024</b>	<b>12.546.602</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	500.000	394.553	5.181.275
Betalt udbytte	0	0	-4.286.722
Forslag til resultatdisponering	0	-191.221	-191.221
Saldo pr. 31.12.16	500.000	203.332	703.332
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	500.000	203.332	703.332
Forslag til resultatdisponering	0	-59.021	-59.021
Saldo pr. 31.12.17	500.000	144.311	644.311

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af udlejning af ejendomme.

	2017 DKK	2016 DKK
--	-------------	-------------

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	2.163	2.204
Øvrige finansielle indtægter	0	45.891
I alt	2.163	48.095

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	3.253	0
Renteomkostninger i øvrigt	325.403	309.522
Øvrige finansielle omkostninger	57.744	4.590
Øvrige finansielle omkostninger i alt	383.147	314.112
I alt	386.400	314.112

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	0	5.239.971	6.405.311	6.349.066
Gæld til øvrige kreditinstitutter	128.000	2.977.638	3.668.604	3.788.860
I alt	128.000	8.217.609	10.073.915	10.137.926

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.349 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.245.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.750, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.245.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til nettorealisationsværdien.

Nettorealisationsværdien for handelsejendomme opgøres som salgspris med fradrag af salgsmkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omstændighed, ukurans og udvikling i forventet salgspriser.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.