

Vestbolig ApS

Nørregade 22, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 30 17 80 92

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2018

Dirigent:



.....



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vestbolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 5. februar 2018
Direktion:



.....
Jan Schmidt Pedersen



.....
Rene Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vestbolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestbolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 5. februar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kim Buus Mogensen
statsaut. revisor
MNE-nr. 35434

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Vestbolig ApS
Adresse, postnr., by	Nørregade 22, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	30 17 80 92
Stiftet	3. januar 2007
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jan Schmidt Pedersen Rene Pedersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsformidling.

Aktiviteten foregår primært i lokalområdet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 1.004.748 kr. mod et overskud på 843.196 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 1.085.177 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet væsentlige hændelser.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	4.363.572	3.996.354
2	Personaleomkostninger	-2.884.296	-2.745.537
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-166.837	-165.459
	Resultat før finansielle poster	1.312.439	1.085.358
3	Finansielle indtægter	0	21.434
	Finansielle omkostninger	-12.832	-12.531
	Resultat før skat	1.299.607	1.094.261
4	Skat af årets resultat	-294.859	-251.065
	Årets resultat	<u>1.004.748</u>	<u>843.196</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	400.000	850.000
	Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	450.000	0
	Overført resultat	154.748	-6.804
		<u>1.004.748</u>	<u>843.196</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Immaterielle aktiver		
	Goodwill	277.290	429.061
		<u>277.290</u>	<u>429.061</u>
6	Materielle aktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.788	32.318
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	84.000	0
		<u>117.788</u>	<u>32.318</u>
	Finansielle aktiver		
	Andre tilgodehavender	1.188	1.188
	Udskudte skatteaktiver	26.000	19.000
		<u>27.188</u>	<u>20.188</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>422.266</u>	<u>481.567</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	156.530	992.971
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	43.141
	Tilgodehavende selskabsskat	11.141	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.493
		<u>167.671</u>	<u>1.037.605</u>
	Likvide beholdninger	1.486.973	1.332.331
	Kortfristede aktiver i alt	<u>1.654.644</u>	<u>2.369.936</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.076.910</u>	<u>2.851.503</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	50.000	500.000
	Overført resultat	635.177	30.429
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	850.000
	Egenkapital i alt	<u>1.085.177</u>	<u>1.380.429</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	25.000
	Skyldig selskabsskat	0	135.065
	Anden gæld	991.733	1.311.009
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>991.733</u>	<u>1.471.074</u>
	Forpligtelser i alt	<u>991.733</u>	<u>1.471.074</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>2.076.910</u></u>	<u><u>2.851.503</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	30.429	850.000	1.380.429
Kapitalnedsættelse	-450.000	450.000	0	0
Overført via resultatdisponering	0	154.748	400.000	554.748
Udloddet udbytte	0	0	-1.300.000	-1.300.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	450.000	450.000
Egenkapital				
31. december 2017	50.000	635.177	400.000	1.085.177

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestbolig ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt slutseddel er underskrevet inden årets udgang.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame- og markedsføringsomkostninger samt administrations- og lokaleomkostninger og operationelle leasingydelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske levetid, der fastsættes på baggrund af en vurdering af bl.a. den overtagne virksomheds karakter, indtjening, markedsposition, branchens stabilitet og afhængighed af nøglemedarbejdere.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle aktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver med kostpris under 13 t.kr. pr. enhed 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 afskrivninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavender eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder indestående i banker.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.569.940	2.449.553
Pensioner	210.980	198.314
Andre omkostninger til social sikring	37.538	38.261
Andre personaleomkostninger	65.838	59.409
	<u>2.884.296</u>	<u>2.745.537</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>7</u>	<u>6</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	21.434
	<u>0</u>	<u>21.434</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	301.859	259.065
Årets regulering af udskudt skat	-7.000	-8.000
	<u>294.859</u>	<u>251.065</u>
5 Immaterielle aktiver		
kr.		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2017		1.758.853
Kostpris 31. december 2017		<u>1.758.853</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		1.329.792
Årets afskrivninger		<u>151.771</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		1.481.563
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>277.290</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle aktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	I alt
Kostpris 1. januar 2017	563.575	0	563.575
Tilgang i årets løb	16.535	84.000	100.535
Kostpris 31. december 2017	580.110	84.000	664.110
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	531.257	0	531.257
Årets afskrivninger	15.065	0	15.065
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	546.322	0	546.322
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	33.788	84.000	117.788

kr.	2017	2016
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 50 stk. a nom. 1.000,00 kr.	50.000	500.000
	50.000	500.000

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2017	2016
Saldo primo	500.000	500.000
Kapitalnedsættelse	-450.000	0
	50.000	500.000

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en årlig leasingydelse på 28 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 4 måneder og en samlet restleasingydelse på 9 t.kr. Der er afgivet bankgaranti for lejemål kr. 41.597.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
JSP Invest ApS	Solvangen 41, 6715 Esbjerg N
Gærdet ApS	Majgårds Allé 11, 6705 Esbjerg Ø