

**Estate BoligCenter Vestjylland ApS**  
Torvegade 5E, 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 30 28 19 26**

**Årsrapport**

**2017**

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

---

Alfred Berg Christiansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Estate BoligCenter Vestjylland ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 31. maj 2018

**Direktion**

Alfred Berg

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Estate BoligCenter Vestjylland ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estate BoligCenter Vestjylland ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringkøbing, den 31. maj 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Søren H. Andersen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 23420

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Estate BoligCenter Vestjylland ApS Torvegade 5E 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 30 28 19 26 Stiftet: 21. februar 2007 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Alfred Berg
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank A/S Torvet 2 6950 Ringkøbing
<b>Modervirksomhed</b>	BCV Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har bestået i ejendomsmæglervirksomhed, samt anden virksomhed som står i naturlig forbindelse hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 486.059 kr. mod -93.324 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt driftsresultat i 2018.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Estate BoligCenter Vestjylland 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 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 indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Estate BoligCenter Vestjylland ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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>3.310.580</b>	<b>3.281.831</b>
1 Personaleomkostninger	-2.621.682	-2.577.920
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-50.402</u>	<u>-640.563</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>638.496</b>	<b>63.348</b>
Andre finansielle indtægter	100	200
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.119</u>	<u>-6.246</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>631.477</b>	<b>57.302</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-145.418</u>	<u>-150.626</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>486.059</b>	<b>-93.324</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	486.059	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-93.324</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>486.059</b>	<b>-93.324</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Goodwill	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	0
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.087	51.578
Materielle anlægsaktiver i alt	28.087	51.578
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.087</b>	<b>51.578</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	160.501
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.195	25.491
Udskudte skatteaktiver	8.000	7.580
Andre tilgodehavender	28.275	57.310
Periodeafgrænsningsposter	64.154	57.493
Tilgodehavender i alt	122.624	308.375
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.000	0
Værdipapirer i alt	5.000	0
Likvide beholdninger	1.732.658	999.738
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.860.282</b>	<b>1.308.113</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.888.369</b>	<b>1.359.691</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	178.267	-307.792
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>678.267</u></b>	<b><u>192.208</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	60.293	80.938
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	172.463	176.904
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	44.808	39.588
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	145.838	143.506
	Anden gæld	786.700	726.547
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.210.102</u>	<u>1.167.483</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.210.102</u></b>	<b><u>1.167.483</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.888.369</u></b>	<b><u>1.359.691</u></b>

## 8 Eventualposter

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.270.464	2.235.900
Pensioner	245.040	199.123
Andre omkostninger til social sikring	18.365	24.230
Personaleomkostninger i øvrigt	87.813	118.667
	<b>2.621.682</b>	<b>2.577.920</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	7
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	7.119	6.246
	<b>7.119</b>	<b>6.246</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	145.838	143.506
Årets regulering af udskudt skat	-420	7.120
	<b>145.418</b>	<b>150.626</b>
	31/12 2017	31/12 2016
<b>4. Goodwill</b>		
Kostpris 1. januar 2017	6.000.000	6.000.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-6.000.000	-5.400.000
Årets afskrivninger	0	-600.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-6.000.000</b>	<b>-6.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

	31/12 2017	31/12 2016
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	828.268	999.884
Afgang i årets løb	0	-171.616
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>828.268</b>	<b>828.268</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-776.690	0
Årets afskrivninger	-23.491	-948.306
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	171.616
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-800.181</b>	<b>-776.690</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>28.087</b>	<b>51.578</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-307.792	-214.468
Årets overførte overskud eller underskud	486.059	-93.324
	<b>178.267</b>	<b>-307.792</b>
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser:		
Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 18 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 33 måneder og en samlet restleasingydelse på 50 t.kr.		
Lejekontrakter:		
Selskabet har indgået følgende lejekontrakter:		
Lokaler med en årlig omkostning på ca. 408 t.kr.		
Driftsmidler med en årlig omkostning på ca. 168 t.kr.		



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BCV Holding ApS, CVR-nr. 30584031 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.