

GODKENDTE REVISORER:

**MORTEN BRUUN JACOBSEN**  
REGISTRERET REVISOR, CAND MERC AUD**GUNNAR BRUUN JACOBSEN**  
REGISTRERET REVISOR

E-mail: mbj@gbjrevision.dk

Hjemmeside: www.gbjrevision.dk

CVR 14 79 57 07 A/S REG 196.643

**Erhvervs- og  
Selskabsstyrelsen**

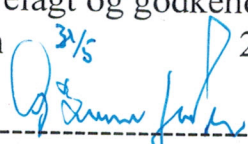
Ejendomsmæglerfirmaet  
Kurt Strøm ApS  
Søndergade 8 D  
9300 Sæby

-----  
CVR nr. 26 12 52 00  
-----

Årsrapport 2012  
11. regnskabsår

-----  
Ekstern årsrapport  
-----

Forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den <sup>31/5</sup> 2013

  
-----  
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
	----
Selskabsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Revisionspåtegning.....	3 - 4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendte revisionsprincipper.....	6 - 7
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2012 - 31. december 2012.....	8
Balance pr. 31.12.2012.....	9 - 10
Noter til årsregnskabet.....	11 - 12

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Ejendomsmæglerfirmaet  
Kurt Strøm ApS  
Søndergade 8 D  
9300 Sæby

Telefon : 98 46 30 11  
Telefax : 98 46 32 58  
E-mail : real9300@mail.dk

CVR-nr. : 26 12 52 00  
Stiftet : 01.07.01  
Hjemsted : Sæby  
Regnskabsår : 31.12.

**Selskabs direktion**

Ejendomsmægler Kurt Strøm

**Revision**

GBJ Revision & Økonomisk Rådgivning  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Fynsgade 4  
9700 Brønderslev

Ledespåtegning.

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ejendomsmæglerfirmaet Kurt Strøm ApS.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi foreslår generalforsamlingen, at årets resultat kr. -367.920 anvendes således:

udbytte .....	0
overført til næste år.....	-367.920
<b>ialt .....</b>	<b>-367.920</b>

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Sæby, den 13. maj 2013

Kurt Strøm



## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Kurt Strøm ApS.

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Kurt Strøm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

### **Forbehold**

Grundlag for konklusion med forbehold.

Selskabets økonomiske stilling herunder tab af egenkapital, driftsindtægter m.v. gør, at den fortsatte drift er særdeles usikker. Denne situation tyder på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelsen som led i den normale drift.

Årsregnskabet giver ikke fyldestgørende oplysning om dette forhold

#### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Brønderslev, den 13. maj 2013

**GBJ Revision & Økonomisk Rådgivning**

Registreret Revisionsaktieselskab

  
Morten Bruun Jacobsen

Registreret Revisor, medl. af FSR-danskerevisorer

## Ledelsesberetning.

### **Hovedaktivitet.**

Selskabets aktivitet er ejendomsmæglervirksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling.**

Der er ikke nogen usædvanlige forhold, som har påvirket optagelsen af poster i regnskabet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomisk forhold.**

Udviklingen har været præget af markedsudviklingen, og er efter ledelsens opfattelse forløbet særdeles utilfredsstillende.

Selskabets faste ejendom er for flere år siden brændt og nedrevet. Grunden antages dog grundet sin beliggenhed at have en værdi på den bogførte værdi, men alene et konkret salg vil kunne afdække denne usikkerhed.

### **Forsknings- og udviklingsomkostninger og aktivitet.**

Selskabet har ikke iværksat væsentlige forsknings- og udviklingsaktiviteter.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentligt påvirker selskabets finansielle stilling.

### **Fremtidsforventninger.**

Ledelsen overvejer for øjeblikket selskabets fremtid. Resultatet som i 2012 kan ikke fortsætte og med mindre markedet for ejendomssalg retter sig, er der en vis chance for at selskabet må opgive sin drift.

## Anvendt regnskabspraksis.

### **GENERELT**

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-selskaber.

Regnskabet er aflagt i danske kroner, ligesom alle tal er optaget ekskl. moms.

### **Sammenlignlighed**

Der er medtaget sammenligningstal fra 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 af- og nedskrivninger.

Alle 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved ejendomsmæglerforretning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Dette er normalt fakturatidspunktet.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, evt. operationel leasing m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

**Skat af årets resultat og skat iøvrigt**

Skat af årets resultat er afsat med 25% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er ligeledes passiveret med 25%

Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg eller godtgørelse vedr. acontoskattebetaling.

**BALANCEN****Immaterielle anlægsgaster**

Immaterielle anlægsgaster måles til kostpris og afskrives liniært over 5 år.

**Materielle anlægsgaster**

Materielle anlægsgaster måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages liniære afskrivninger ud fra en vurdering af det enkelte aktivs driftsøkonomiske levetid og brugstid. Disse er:

driftsmidler og maskiner	3-8 år
--------------------------	--------

Småaktiver under afskrivningslovens minimumsgrænse udgiftsføres dog straks i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Eventuel avance/tab ved afhændelse af materielle anlægsgaster føres over resultatopgørelsen som en korrektion til årets afskrivninger.

**Udlejningsejendom**

Udlejningsejendom er optaget til kostpris. Der afskrives ikke på ejendommen. Ejendommen er p.t. nedrevet men forventes genopført for branderstatningen.

**Tilgodehavender**

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer. Der er således foretaget den nødvendige nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Værdipapirer**

Obligationer og børsnoterede aktier er optaget som omsætningsaktiv. Disse er værdifastsat ud fra balancedagens kursværdi.

**Udbytte**

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

**Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat hensættes med 25% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

Resultatopgørelse 01.01.2012 - 31.12.2012

	2012	2011
	----	----
Note		
----		
Bruttofortjeneste.....	347.193	-41.479
Distributionsomkostninger.....	75.748	51.638
Administrationsomkostninger.....	208.405	275.686
Andre driftsindtægter.....	26.890	0
Andre driftsomkostninger.....	348.123	372.901
	-----	-----
Driftsresultat.....	271.445	-741.704
Andre finansielle indtægter.....	1.582	-5.528
Finansielle omkostninger.....	105.620	93.936
	-----	-----
Resultat før skat.....	-362.232	-841.168
Ejendom.....	-15.902	-21.795
Skatter.....	+10.215	+13.585
	-----	-----
Årets resultat.....	-367.920	-849.378
	=====	=====
 <b>Forslag til overskudsdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....		0
Overført underskud.....		-367.920
Disponeret ialt.....		-367.920

Balance pr. 31.12.2012

<u>Aktiver</u>	Note	2012	2011
	----	----	----
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			
Goodwill.....	1	15.000	35.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver ialt.....</b>		<b>15.000</b>	<b>35.000</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Vestergade 12, Sæby.....	2	2.236.902	2.236.902
Driftsmateriel.....	2	78.200	99.054
<b>Materielle anlægsaktiver ialt.....</b>		<b>2.315.102</b>	<b>2.335.956</b>
<b>Anlægsaktiver ialt.....</b>		<b>2.315.102</b>	<b>2.335.956</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender.....		19.816	54.816
Aktier Realmæglerne Holding.....		50.000	50.000
Aktier Nordjyske Bank.....		8.183	6.600
Likvide beholdninger.....		925	925
<b>Omsætningsaktiver ialt.....</b>		<b>78.924</b>	<b>112.341</b>
<b>Aktiver ialt.....</b>		<b>2.409.026</b>	<b>2.483.297</b>
		=====	=====

## Balance fortsat

Passiver

<b>Egenkapital</b>	3		
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Foreslået udbytte for året.....		0	0
Ovf. overskud og tab.....		-1.067.264	-699.344
<b>Egenkapital ialt.....</b>		-942.264	-574.344
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hens. til udskudt skat.....		-42.728	-32.513
<b>Hensatte forpligtelser ialt.....</b>		-42.728	-32.513
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	4	1.041.044	1.107.135
<b>Langfristede gældsforpligtelser ialt</b>		1.041.044	1.107.135
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Bank - Sparekasselån.....		442.506	201.013
Lev. af varer og tj.ydelser.....		975.334	872.236
Mellemregning - aktionærer.....		671.242	524.068
Mellemregning - Kurt Strøm			
Sæby-Læsø ApS.....		117.274	100.000
Selskabsskat.....		-25	-25
Anden gæld.....		122.642	222.837
Periodeafgr. poster.....		24.000	62.890
<b>Kortfristede gældsforpligtelser ialt</b>		2.352.973	1.983.019
<b>Passiver ialt.....</b>		2.409.026	2.483.297
		=====	=====
<b>Sikkerhedsstillelser.....</b>	6		

**Noter**

	2012 ----	2011 ----
<b>Note 1 - Goodwill</b>		
Anskaffelsessum.....	200.000	200.000
Tilgang.....	0	0
Akk. afskrivninger.....	185.000	165.000
	-----	-----
Goodwill ialt.....	15.000	35.000
	-----	-----

**Note 2 - Materielle anlægsaktiver**

	Ejendom -----	Driftsmatr. -----
Anskaffelse primo.....	2.236.902	661.627
Nyanskaffelser.....	0	13.776
Afgang.....	0	0
	-----	-----
Anskaffelsessum ultimo.....	2.236.902	675.403
	-----	-----
Samlede afskrivninger primo.....	0	562.573
Afskrivning afh. aktiver.....	0	0
Årets afskrivninger.....	0	34.630
	-----	-----
Samlet afskrivning ultimo.....	0	597.203
	-----	-----
Bogført værdi pr. 31.12.2012.....	2.236.902	78.200
	-----	-----
Seneste offentlige vurdering.....	270.000	
	-----	

**Note 3 - Egenkapital**

Selskabskapital.....	125.000	125.000
Foreslået udbytte for året.....	0	0
Ovf. overskud - tab		
	-----	-----
Saldo primo.....	-699.344	150.034
Henlagt årets resultat.....	-367.920	-849.378
	-----	-----
Ovf. overskud - tab ialt.....	-1.067.264	-699.344
	-----	-----
Egenkapital ialt.....	-942.264	-574.344
	-----	-----

**Note 4 - Prioritetsgæld**

Af den samlede prioritetsgæld kr. 1.041.044 forfalder kr. 9.138 efter 5 år.

**Note 5 - Beskæftigede og vederlag**

	Total
Lønninger.....	288.988
Pensioner.....	6.620
Øvrige udgifter t/social sikring.....	10.874
	-----
	306.482
	-----

Løn til ledelse er ikke specificeret, idet beløbet alene indeholder løn til en person.

**Note 6 - Sikkerhedsstillelser**

Selskabet har afgivet:

Ejerpantebrev kr. 200.000 c/o Nordjyske Bank med pant i driftsmidler, goodwill m.v.

Pant til Realkredit Danmark i ejendommen Vestergade 12, Søby.

Herudover har selskabet ikke afgivet sikkerheder i form af pant, kaution eller lign.

Garanti vedr. udført arbejde afholdes over den løbende drift. Der er derfor ikke afsat en forpligtelse. Der er til regnskabsaflæggelsen ikke konstateret væsentlige krav.