

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**

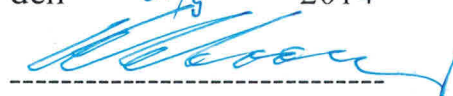
Ejendomsmæglerfirmaet
Kurt Strøm ApS
Søndergade 8 D
9300 Sæby

CVR nr. 26 12 52 00

Årsrapport 2013
12. regnskabsår

Ekstern årsrapport

Forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den ^{28/5} 2014



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side

Selskabsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Revisionspåtegning.....	3 - 4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendte revisionsprincipper.....	6 - 7
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2013 - 31. december 2013.....	8
Balance pr. 31.12.2013.....	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

Ledelsespåtegning.

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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. 78.702 anvendes således:

udbytte	0
overført til næste år.....	78.702
ialt	78.702

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingen til godkendelse.

Sæby, den 27. maj 2014

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 2013, 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 27. maj 2014

GBJ Revision & Økonomisk Rådgivning

Registreret Revisionsaktieselskab


Gunnar Bruun Jacobsen

Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer

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 af den hensatte udskudte skat, som udløses som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er ligeledes passiveret med 22%.

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

BALANCEN**Immaterielle anlægsaktiver**

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 anlægsaktiver 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 omsætningsaktiver. 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 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser optages til nominal værdi.

Resultatopgørelse 01.01.2013 - 31.12.2013

	2013 ----	2012 ----
Note ----		
Bruttofortjeneste	1.069.643	347.191
Distributionsomkostninger.....	73.248	75.748
Administrationsomkostninger.....	336.493	208.405
Andre driftsindtægter.....	0	26.890
Andre driftsomkostninger.....	457.116	364.025
	-----	-----
Driftsresultat	202.786	274.097
Andre finansielle indtægter.....	2.817	1.582
Finansielle omkostninger.....	131.027	105.620
	-----	-----
Resultat før skat	74.576	-378.135
Skatter.....	+4.126	+10.215
	-----	-----
Årets resultat	78.702	-367.920
	=====	=====
 Forslag til overskudsdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret.....		0
Overført underskud.....		78.702
Disponeret ialt.....		78.702

Balance pr. 31.12.2013

<u>Aktiver</u>	Note	2013	2012
	----	----	----
Anlægsaktiver			
Immaterielle anlægsaktiver			
Goodwill.....	1	0	15.000
		-----	-----
Immaterielle anlægsaktiver ialt.....		0	15.000
		-----	-----
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger.....	2	2.236.902	2.236.902
Driftsmateriel.....	2	51.136	78.200
		-----	-----
Materielle anlægsaktiver ialt.....		2.288.038	2.315.102
		-----	-----
Anlægsaktiver ialt.....		2.288.038	2.315.102
		-----	-----
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender.....		0	14.816
Andre tilgodehavender.....		1.250	0
Depositum.....		5.000	5.000
Tilgodehavende skat.....		50	25
		-----	-----
Tilgodehavender ialt.....		6.300	19.841
		-----	-----
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		50.000	50.000
Andre værdipapirer.....		10.900	8.183
Likvide beholdninger.....		925	925
		-----	-----
Omsætningsaktiver ialt.....		68.125	78.949
		-----	-----
Aktiver ialt.....		2.356.163	2.409.051
		=====	=====

Balance pr. 31.12.2013 - Fortsat

	Note	2013	2012
	----	----	----
<u>Passiver</u>			
Egenkapital	3		
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Foreslået udbytte for året.....		0	0
Ovf. overskud og tab.....		-988.562	-1.067.264
		-----	-----
Egenkapital ialt.....		-863.562	-942.264
		-----	-----
Hensatte forpligtelser			
Hens. til udskudt skat.....		-46.854	-42.728
		-----	-----
Hensatte forpligtelser ialt.....		-46.854	-42.728
		-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	4	1.050.948	1.041.044
		-----	-----
Langfristede gældsforpligtelser ialt		1.050.948	1.041.044
		-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til banker.....		595.481	442.506
Lev. af varer og tj.ydelser.....		708.267	975.335
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		503.359	671.242
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		392.524	239.916
Periodeafgr. poster.....		16.000	24.000
		-----	-----
Kortfristede gældsforpligtelser ialt		2.215.631	2.352.999
		-----	-----
Passiver ialt.....		2.356.163	2.409.051
		=====	=====
Sikkerhedsstillelser.....	6		

Noter

	2013 ----	2012 ----
Note 1 - Goodwill		
Anskaffelsessum.....	200.000	200.000
Tilgang.....	0	0
Akk. afskrivninger.....	200.000	185.000
	-----	-----
Goodwill ialt.....	0	15.000
	-----	-----
 Note 2 - Materielle anlægsaktiver		
	Ejendom	Driftsmatr.
	-----	-----
Anskaffelse primo.....	2.236.902	675.403
Nyanskaffelser.....	0	0
Afgang.....	0	0
	-----	-----
Anskaffelsessum ultimo.....	2.236.902	675.403
	-----	-----
Samlede afskrivninger primo.....	0	597.203
Afskrivning afh. aktiver.....	0	0
Årets afskrivninger.....	0	27.064
	-----	-----
Samlet afskrivning ultimo.....	0	624.267
	-----	-----
Bogført værdi pr. 31.12.2013.....	2.236.902	51.136
	-----	-----
Seneste offentlige vurdering.....	270.000	

 Note 3 - Egenkapital		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Foreslået udbytte for året.....	0	0
Ovf. overskud - tab		
	-----	-----
Saldo primo.....	-1.067.264	-699.344
Henlagt årets resultat.....	78.702	-367.920
	-----	-----
Ovf. overskud - tab ialt.....	-988.562	-1.067.264
	-----	-----
Egenkapital ialt.....	-863.562	942.264
	-----	-----
 Note 4 - Prioritetsgæld		
Af den samlede prioritetsgæld ialt kr. 1.050.948 forfalder kr. 0 efter 5 år.		

Note 5 - Beskæftigede og vederlag

	Total
Lønninger.....	187.711
Pensioner.....	15.467
Øvrige udgifter t/social sikring.....	125.976

	329.154

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

Note 6 - Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet:

Ejerpantebrev kr. 400.000 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.