

# **REALMÆGLERNE JACOBSEN & HØJER ApS**

Årsrapport

1. juli 2013 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2015**

---

**Thomas Jacobsen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** REALMÆGLERNE JACOBSEN & HØJER ApS  
Amagerbrogade 36  
2300 København S

Telefonnummer: 32572211

CVR-nr: 29399530

Regnskabsår: 01/07/2013 - 31/12/2014

**Revisor** RugaardRevision statsautoriseret revisionsfirma  
Kobbelvænget 74, 2 null  
2700 Brønshøj  
DK Danmark  
CVR-nr: 29033609  
P-enhed: 1011772575

# Ledespåtegning

Ledelsens regnskabspåtegning

Vi har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for Jacobsen, Højer & Jelisic ApS for regnskabsåret 2013/14, 1. juli 2013 til 31. december 2014, altså 18 måneder.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redgørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 31/05/2015

## **Direktion**

Thomas Jacobsen

## **Bestyrelse**

Lars Kortbek Højer

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i REALMÆGLERNE JACOBSEN & HØJER ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for REALMÆGLERNE JACOBSEN & HØJER ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

København, 31/05/2015

Michael R. Rugaard  
Statsaut. revisor  
RugaardRevision statsautoriseret revisionsfirma

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er at beskæftige sig med kommissionering og salg af ejendomme, samt ejendomsadministration

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på kr. 254.721.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør kr. 379.724.

Selskabets regnskabsår er omlagt til kalenderåret, som følge af ny koncernetablering. Omlægningsperioden er 1. juli 2013 til 31. december 2014 og omfatter 18 måneder.

## Ejerforhold

Selskabets anparter ejes af

Lars Højer Holding ApS, cvr.nr. 31 50 18 06 og

Tjacobsen Holding ApS, cvr.nr. 33 58 54 89.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra statutidspunktet, efter ledelsens vurdering, ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling, som den er udtrykt i årsregnskabet.

## Fremtiden

Selskabets ledelse forventer for det kommende regnskabsår et positivt driftsresultat.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabs- og vurderingspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Ved aflæggelsen af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 finansielle ulemper 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.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets skat er udgiftsført med 24,5 % af årets regnskabsmæssige resultat reguleret for skattefrie indtægter og ikke fradragsberettigede udgifter.

Udskudt skat er afsat med 23,5 % og vedrører skattemæssige henlæggelser samt forskellen mellem skattemæssige og driftsmæssige af- og nedskrivninger

Eventuelle reguleringer vedrørende tidligere års skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, som kan henføres til årets resultat og eventuelt direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

## Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler, driftsmateriel og inventar, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Indretning af lejede lokaler .....	5 år
Tekniske anlæg, driftsmidler og inventar .....	5 år
Hardware .....	3 år

I anskaffelsesåret foretages ingen periodisering af den lineære afskrivning. Brugt inventar afskrives over en individuel vurderet brugsperiode.

Småanskaffelser med en kostpris på under kr. 12.600 pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

## **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder, måles i moderselskabets balance efter anskaffelses-værdi, dvs. kostpris.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

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

## **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Skyldig skat - udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skatte-pligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Ved beregning af den udskudte skat anvendes de skatteregler og skattesatser, der med lovgivningen på balancetidspunktet var gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændringen i den udskudte skat indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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 indenfor samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedag-ens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende regnskabsår er anvendt en skattesats på 23,5 %.

## **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til bestyrelse og direktion, dattervirksomheder, branchekædeforening, samt anden gæld, måles til amor-tiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2013 - 31. dec 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.755.894</b>	<b>1.956.346</b>
Personaleomkostninger .....	1	-3.233.760	-1.594.176
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-156.387	-83.433
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>365.747</b>	<b>278.737</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder ..		0	7.679
Andre finansielle indtægter .....	2	1.577	216
Andre finansielle omkostninger .....		-46.766	-20.056
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>320.558</b>	<b>266.576</b>
Ekstraordinære omkostninger .....			0
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>320.558</b>	<b>266.576</b>
Skat af årets resultat .....	3	-65.837	-70.005
<b>Årets resultat .....</b>		<b>254.721</b>	<b>196.571</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		254.700	196.568
Overført resultat .....		21	3
<b>I alt .....</b>		<b>254.721</b>	<b>196.571</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Goodwill .....		30.000	60.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>30.000</b>	<b>60.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		20.337	33.027
Indretning af lejede lokaler .....		199.263	171.174
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>219.600</b>	<b>204.201</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		50.000	125.000
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		234.000	109.750
Deposita .....		76.700	76.700
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>360.700</b>	<b>311.450</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>610.300</b>	<b>575.651</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		876.785	365.937
Udsudte skatteaktiver .....		5.000	0
Tilgodehavende skat .....		70.426	112.896
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....		0	3.970
Periodeafgrænsningsposter .....		29.934	49.801
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>982.145</b>	<b>532.604</b>
Likvide beholdninger .....		670.329	196.032
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.652.474</b>	<b>728.636</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.262.774</b>	<b>1.304.287</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		24	3
Forslag til udbytte .....		254.700	196.568
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>379.724</b>	<b>321.571</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	6.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>6.000</b>
Gæld til banker .....		247.084	94.421
Skyldig selskabsskat .....		105.737	4.784
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>352.821</b>	<b>99.205</b>
Gæld til banker .....		0	2.064
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		609.350	325.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		220.968	161.752
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	116.355
Skyldig selskabsskat .....		0	0
Anden gæld .....		699.911	269.954
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	1.559
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.530.229</b>	<b>877.511</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.883.050</b>	<b>976.716</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.262.774</b>	<b>1.304.287</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Løn og gager	2.990.914	1.508.423
Andre personaleomkostninger	200.296	61.746
Andre omkostninger til social sikring	42.550	24.007
	<u>3.233.760</u>	<u>1.594.176</u>

## 2. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter bank .....	0	0
Offentlige renter .....	0	216
Kursregulering af værdipapirer .....	1.577	0
	1.577	216

## 3. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Aktuel skat	101.087	64.000
Ændring af udskudt skat	-11.000	6.000
Regulering vedrørende tidligere år	24.250	5
	<u>65.837</u>	<u>70.005</u>

## 4. Immaterielle anlægsaktiver i alt

Anskaffelsessum pr. 1. juli 2013 .....	Goodwill 200000
Tilgang .....	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31. december 2014:	200000
Afskrivninger pr. 1. juli 2013 .....	-140000
Årets afskrivninger .....	-30000
Samlede afskrivninger pr. 31. december 2014:	-170000
Bogført værdi pr. 31. december 2014 :	<u>30000</u>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Driftsmidler/ Inventar
Anskaffelsessum pr. 1. juli 2013 .....	340.302
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
Samlet anskaffelsessum pr. 31. december 2014:	340302
Afskrivninger pr. 1. juli 2013 .....	-307.275
Årets afskrivninger .....	-12.690
Samlede afskrivninger pr. 31. december 2014:	-319.965
Bogført værdi pr. 31. december 2014:	20.337

## 6. Finansielle anlægsaktiver i alt

Dattervirksomhed:

	Dattervirksomhed
Anskaffelsessum pr. 1. juli 2013 .....	125.000
Afståelsessum .....	- 125.000
Anskaffelsessum .....	50.000
Anskaffelsessum pr. 30. juni 2013:	50.000
Op- og nedskrivninger pr. 1. juli 2013 .....	0
Modtaget udbytte i året .....	0
Årets resultat .....	0
Op- og nedskrivninger pr. 31. december 2014 :	0
Bogført værdi pr. 31. december 2014 :	50000

## 7. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	3	196.568	321.571
Udloddet ordinært udbytte	0	0	-196.568	-196.568
Årets resultat	0	21	254.700	254.721
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>24</b>	<b>254.700</b>	<b>379.724</b>

## 8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Afdragsfrit lån	247.084	0	247.084	247.084
	<b>247.084</b>	<b>0</b>	<b>247.084</b>	<b>247.084</b>

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser:

Huslejeaftale (hovedkontor) kan opsiges med 3 måneders varsel.

Huslejeaftale (filialkontor) kan opsiges med 6 måneders varsel.

Sikkerhedsstillelser :

Til sikkerhed for afdragsfrit lån hos Foreningen Realmæglerne, Brøndby på kr. 247.084 er der stillet sikkerhed i aktier for nom. kr. 200.000 i Realmæglerne Holding A/S. Lånet er afdragsfrit til primo år 2019.