



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Havnegade 33  
Postboks 371  
6701 Esbjerg

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
[www.kpmg.dk](http://www.kpmg.dk)

**Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo  
ApS**

**Årsrapport 2012**

CVR-nr. 26 07 50 41  
892750 / CW

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10. april 2013  
Direktion:

---

Robin Thybo

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal det anføres, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og derfor er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

Esbjerg, den 10. april 2013

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim A. Junk  
statsaut. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabsoplysninger**

Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo ApS  
Nørregade 24  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 26 07 50 41  
Stiftet: 1. juni 2001  
Hjemstedskommune: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### **Direktion**

Robin Thybo

### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havnegade 33  
6700 Esbjerg

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 10. april 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Robin Thybo

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af formidling af fast ejendom.

#### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 3 tkr. mod -97 tkr. i 2011, hvilket anses for tilfredsstillende, markedsforholdene taget i betragtning.

Egenkapitalen udgør -88 tkr. pr. 31. december 2012.

Selskabet er pr. 31. december 2012 omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven, idet hele selskabskapitalen er tabt. Selskabskapitalen forventes retableret gennem fremtidig indtjening.

#### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

#### **Virksomhedens forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat for 2013.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når der foreligger en underskrevet slutseddel. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredje-part. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Selskabets ledelse har valgt ikke at vise omsætningen, jfr. årsregnskabslovens § 32 og i stedet sammendrage omsætning, direkte omkostninger og eksterne omkostninger i bruttofor-tjeneste.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar    3-5 år

Fortjeneste og 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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest af hvert enkelt

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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 nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen svarende til børskurs.

### Egenkapital - 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 og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige un-

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		1.571.365	1.603
Personaleomkostninger	1	-1.510.962	-1.667
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	4,5	-38.953	-50
<b>Resultat af primær drift</b>		21.450	-114
Finansielle indtægter	2	10.933	7
Finansielle omkostninger		-25.020	-19
<b>Resultat før skat</b>		7.363	-126
Skat af ordinært resultat	3	-4.000	29
<b>Årets resultat</b>		<u>3.363</u>	<u>-97</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.363</u>	<u>-97</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			
Goodwill	4	0	0
		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	90.419	137
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>90.419</b>	<b>137</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg		39.695	233
Udskudt skatteaktiv		103.000	107
Andre tilgodehavender		23.339	6
Periodeafgrænsningsposter		29.756	28
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		390.982	226
		586.772	600
<b>Værdipapirer</b>		<b>10.440</b>	<b>23</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.073</b>	<b>10</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>607.285</b>	<b>633</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>697.704</b>	<b>770</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital	6	200.000	200
Overført resultat		-287.777	-291
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-87.777</b>	<b>-91</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		211.213	283
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		249.328	199
Anden gæld		299.940	379
		785.481	861
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>697.704</b>	<b>770</b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Ejerforhold</b>	9		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.226.840	1.370
Pensioner	117.897	132
Andre omkostninger til social sikring	23.044	30
Andre personaleomkostninger	143.181	135
	<u>1.510.962</u>	<u>1.667</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.161	6
Øvrige renteindtægter	1.772	1
	<u>10.933</u>	<u>7</u>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder udgør 9 tkr. (2011: 6 tkr.).		
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.000</u>	<u>-29</u>
<b>4 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2012		<u>220.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2012		<u>220.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>		<u>0</u>
Afskrives over		<u>10 år</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar
Kostpris 1. januar 2012	691.753
Årets tilgang	22.600
Årets afgang	-30.000
Kostpris 31. december 2012	684.353
Afskrivninger 1. januar 2012	554.981
Afskrivninger	38.953
Afskrivninger 31. december 2012	593.934
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>90.419</b>
Afskrives over	3-5 år

#### 6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	200.000	-291.140	-91.140
Overført, jf. resultatdisponering	0	3.363	3.363
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b>200.000</b>	<b>-287.777</b>	<b>-87.777</b>

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet har påtaget sig huslejeforpligtelser med sædvanligt opsigelsesvarsel. Den årlige leje udgør 136 tkr.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er fra kreditinstitut afgivet bankgaranti i henhold til lejekontrakt på 78 tkr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Thybo Holding ApS, Esbjerg