



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

Telefon 73 23 30 00  
Telefax 72 29 30 30  
www.kpmg.dk

**Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo  
ApS**

**Årsrapport 2013**

**Til Erhvervsstyrelsen**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den \_\_\_\_\_ 20. maj \_\_\_\_\_ 20\_\_14\_\_

\_\_\_\_\_  
Robin Thybo

*dirigent*

CVR-nr. 26 07 50 41  
892750 / CW

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 6. maj 2014  
Direktion:

---

Robin Thybo

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### 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 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 6. maj 2014

**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

#### **Revisor**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Havnegade 33  
6700 Esbjerg

#### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 20. maj 2014 på selskabets adresse.

## **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 202 tkr. mod 4 tkr. i 2012, hvilket anses for tilfredsstillende, markedsforholdene taget i betragtning. Egenkapitalen udgør 114 tkr. pr. 31. december 2013.

#### **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 2014.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Mæglerne - Birkelev & Thybo ApS for 2013 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 posten bruttofortjeneste.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, 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 nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		1.442.932	1.572
Personaleomkostninger	1	-1.136.186	-1.511
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	5	-28.117	-39
<b>Resultat af primær drift</b>		278.629	22
Finansielle indtægter	2	25.996	11
Finansielle omkostninger		-27.042	-25
<b>Resultat før skat</b>		277.583	8
Skat af årets resultat	3	-76.000	-4
<b>Årets resultat</b>		201.583	4
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		201.583	4

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
			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	52.302	90
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>52.302</b>	<b>90</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg		12.993	40
Udskudt skatteaktiv		27.000	103
Andre tilgodehavender		4.300	23
Periodeafgrænsningsposter		0	30
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		575.060	391
		619.353	587
<b>Værdipapirer</b>		<b>6.840</b>	<b>10</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>10</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>626.193</b>	<b>607</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>678.495</b>	<b>697</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital	6	200.000	200
Overført resultat		-86.195	-288
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>113.805</u>	<u>-88</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter		125.568	211
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.765	249
Anden gæld		273.357	300
		<u>564.690</u>	<u>785</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>678.495</u>	<u>697</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		tkr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	934.126	1.227
Pensioner	85.259	118
Andre omkostninger til social sikring	21.886	23
Andre personaleomkostninger	94.915	143
	<u>1.136.186</u>	<u>1.511</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.772	9
Øvrige finansielle indtægter	224	2
	<u>25.996</u>	<u>11</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>76.000</u>	<u>4</u>
<b>4 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2013		<u>220.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2013		<u>220.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</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 2013	684.353
Årets afgang	<u>-100.000</u>
Kostpris 31. december 2013	584.353
Afskrivninger 1. januar 2013	593.934
Afskrivninger	38.117
Afgang	<u>-100.000</u>
Afskrivninger 31. december 2013	532.051
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<u>52.302</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>

I afskrivninger jf. resultatopgørelsen er avance ved salg af aktiv på 10 tkr., modregnet.

#### 6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	200.000	-287.778	-87.778
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>201.583</u>	<u>201.583</u>
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<u>200.000</u>	<u>-86.195</u>	<u>113.805</u>

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

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

##### Sambeskatningsforpligtelse

Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og selskabsskatter indenfor sambeskatningskredsen.

#### 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