

## RealMæglerne Borregaard & Ankersø ApS

Statsaut. Ejendomsmæglere MDE  
Nørre Allé 100  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 34 45 27 41

## ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 27/5 2014

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for RealMæglerne Borregaard & Ankersø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet er jf. årsregnskabslovens § 135 ikke revideret, og vi anser betingelserne herfor for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27/5 2014

**Direktion**

  
Christian Borregaard

  
Dennis Ankersø

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i RealMæglerne Borregaard & Ankersø ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for RealMæglerne Borregaard & Ankersø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 27/5 2014

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bent Thomsen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	RealMæglerne Borregaard & Ankersø ApS Statsaut. Ejendomsmæglere MDE Nørre Allé 100 8000 Aarhus C
	Telefon: 86 85 12 34 E-mail: c@mailreal.dk CVR-nr.: 34 45 27 41 Stiftet: 1. marts 2012 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Borregaard Dennis Ankersø
<b>Revisor</b>	Registreret revisor Bent Thomsen Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg
	Registreret revisor Bent Thomsen Revisor Dorthe Kaa
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for RealMæglerne Borregaard & Ankersø ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Goodwill

Erhvervet goodwill/nøglepenge måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Goodwill/nøglepenge afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Småaktiver og aktiver med kort levetid 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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

#### Andre værdipapirer

Andre kapitalandele og værdipapirer indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 fremførselsberettiget 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22-24,5%.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2013	2012 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.696.667</b>	<b>988</b>
1 Personaleomkostninger.....	-2.032.146	-850
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-47.658	-11
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>616.863</b>	<b>127</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-1.713	-2
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>615.150</b>	<b>125</b>
2 Skat af årets resultat.....	-153.337	-11
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>461.813</b>	<b>114</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	87.200	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	374.613	114
Overført resultat.....	0	0
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>461.813</b>	<b>114</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Note	2013	2012 kr. 1.000
3 Goodwill .....	36.905	44
<b>Immaterielle anlægsaktiver .....</b>	<b>36.905</b>	<b>44</b>
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	200.715	10
4 Indretning af lejede lokaler .....	45.943	0
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>246.658</b>	<b>10</b>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder .....	26.666	0
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	119.500	60
Depositum .....	91.500	32
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>237.666</b>	<b>92</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>521.229</b>	<b>146</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	19.094	14
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	320.000	0
Andre tilgodehavender .....	53.334	0
Periodeafgrænsningsposter .....	0	43
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>392.428</b>	<b>57</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>322.403</b>	<b>597</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>714.831</b>	<b>654</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>1.236.060</b>	<b>800</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2013	2012 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	80.000	80
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	374.613	114
<b>6 EGENKAPITAL.....</b>	<b>454.613</b>	<b>194</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	6.560	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>6.560</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter.....	0	47
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>0</b>	<b>47</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	9
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	14.000	107
Selskabsskat.....	147.075	11
Anden gæld.....	613.812	432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>774.887</b>	<b>559</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>774.887</b>	<b>606</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.236.060</b>	<b>800</b>
<b>7 Eventualposter mv.</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2013	2012 kr. 1.000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger.....	1.990.257	845
Pensioner .....	18.000	0
Andre omkostninger til social sikring.....	23.889	5
	<u>2.032.146</u>	<u>850</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	147.075	11
Regulering af udskudt skat .....	6.262	0
	<u>153.337</u>	<u>11</u>
		<b>Goodwill</b>
<b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2013.....		50.000
Årets tilgang .....		0
Afgang .....		0
		<u>50.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2013</b> .....		<b>50.000</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2013.....		-5.952
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		-7.143
		<u>-13.095</u>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2013</b> .....		<b>-13.095</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b> .....		<u><u>36.905</u></u>

## Noter

	Andre anlæg, driftsmateri- el og inventar	Indretning af lejede lokaler
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2013.....	15.000	0
Årets tilgang .....	222.914	53.011
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris 31. december 2013 .....</b>	<b>237.914</b>	<b>53.011</b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2013.....	-3.750	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Af-/nedskrivninger.....	-33.449	-7.068
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2013 .....</b>	<b>-37.199</b>	<b>-7.068</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>	<b>200.715</b>	<b>45.943</b>

	2013	2012 kr. 1.000
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb .....	26.666	0
<b>Kostpris 31. december 2013 .....</b>	<b>26.666</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>	<b>26.666</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel
RealMæglerne Vestbyen ApS	33%

## Noter

	1/1 2013	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2013
<b>6 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	80.000	0	0	80.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	113.642	-200.842	461.813	374.613
	<u>193.642</u>	<u>-200.842</u>	<u>461.813</u>	<u>454.613</u>

### 7 Eventualposter mv.

Ingen.

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med følgende betingelser:  
Huslejekontrakt med årlig lejeudgift på tkr. 185, som tidligst kan ophøre den 30. juni 2016 fra lejers side.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.