

## RealMæglerne Borregaard & Ankersø ApS

Statsaut. Ejendomsmæglere MDE

Nørre Allé 100

8000 Aarhus C

CVR-nr. 34 45 27 41

## ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 18/5 2015

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning .....                          | 3 |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring ..... | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014**

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 for RealMæglerne Borregaard & Ankersø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

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 perioden 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18/5 2015

### 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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 18/5 2015

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

  
Bent Thomsen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for RealMæglerne Borregaard & Ankersø ApS for 2014 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.

#### Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

#### 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 finansiel 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre værdipapirer

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

### 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 nettorealisationseværdi.

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  | 2014             | 2013<br>kr. 1.000 |
|---|------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....  | <b>3.694.375</b> | <b>2.694</b>      |
| 1 Personaleomkostninger.....  | -2.573.111       | -2.033            |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver..... | -91.826          | -45               |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   | <b>1.029.438</b> | <b>616</b>        |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....                 | -145.889         | 0                 |
| Andre finansielle indtægter.....  | 8.711            | 0                 |
| Andre finansielle omkostninger.....                                       | -6.162           | -1                |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  | <b>886.098</b>   | <b>615</b>        |
| 2 Skat af årets resultat.....   | -260.747         | -153              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   | <b>625.351</b>   | <b>462</b>        |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                    |                  |                   |
| Foreslået ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....                   | 0                | 87                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret.....                                | 625.351          | 375               |
| Overført resultat.....  | 0                | 0                 |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....   | <b>625.351</b>   | <b>462</b>        |

## Balance 31. december

### AKTIVER

| Note   | 2014             | 2013<br>kr. 1.000 |
|--|------------------|-------------------|
| 3 Goodwill .....                                     | 0                | 37                |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver .....</b>              | <b>0</b>         | <b>37</b>         |
| 4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....      | 327.288          | 201               |
| 4 Indretning af lejede lokaler .....                 | 35.341           | 46                |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>                | <b>362.629</b>   | <b>247</b>        |
| 5 Kapitalandele i associerede virksomheder .....     | 0                | 27                |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....            | 119.500          | 120               |
| Depositum .....                                      | 93.000           | 92                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>               | <b>212.500</b>   | <b>239</b>        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>                           | <b>575.129</b>   | <b>523</b>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....    | 1.732.221        | 19                |
| 6 Tilgodehavender hos associerede virksomheder ..... | 210.212          | 320               |
| Andre tilgodehavender .....                          | 54.578           | 54                |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                         | <b>1.997.011</b> | <b>393</b>        |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>                    | <b>235.479</b>   | <b>322</b>        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>                       | <b>2.232.490</b> | <b>715</b>        |
| <b>AKTIVER .....</b>                                 | <b>2.807.619</b> | <b>1.238</b>      |

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

| Note   | 2014             | 2013<br>kr. 1.000 |
|--|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                       | 80.000           | 80                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....    | 625.351          | 375               |
| <b>7 EGENKAPITAL.....</b>                      | <b>705.351</b>   | <b>455</b>        |
| Hensættelse til udskudt skat.....              | 13.928           | 7                 |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>             | <b>13.928</b>    | <b>7</b>          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser ..... | 14.000           | 14                |
| Gæld til associerede virksomheder .....        | 99.087           | 0                 |
| Selskabsskat.....                              | 249.379          | 147               |
| Anden gæld.....                                | 1.725.874        | 615               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>    | <b>2.088.340</b> | <b>776</b>        |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                | <b>2.088.340</b> | <b>776</b>        |
| <b>PASSIVER .....</b>                          | <b>2.807.619</b> | <b>1.238</b>      |

8 Eventualposter mv.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

|  | 2014             | 2013<br>kr. 1.000 |
|--|------------------|-------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                       |                  |                   |
| Lønninger.....                                       | 2.442.158        | 1.991             |
| Pensioner .....                                      | 92.498           | 18                |
| Andre omkostninger til social sikring.....           | 38.455           | 24                |
|  | <u>2.573.111</u> | <u>2.033</u>      |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                      |                  |                   |
| Beregnet skat af årets resultat.....                 | 253.379          | 147               |
| Regulering af udskudt skat .....                     | 7.368            | 6                 |
|  | <u>260.747</u>   | <u>153</u>        |
|  |                  | <b>Goodwill</b>   |
| <b>3 Immaterielle anlægsaktiver</b>                  |                  |                   |
| Kostpris 1. januar 2014.....                         |                  | 50.000            |
| Årets tilgang .....                                  |                  | 0                 |
| Afgang .....   |                  | -50.000           |
| <b>Kostpris 31. december 2014</b> .....              |                  | <u>0</u>          |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2014.....               |                  | -13.095           |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....         |                  | 13.095            |
| Af-/nedskrivninger.....                              |                  | 0                 |
| <b>Af-/nedskrivninger 31. december 2014</b> .....    |                  | <u>0</u>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b> ..... |                  | <u>0</u>          |

## Noter

|  | Andre<br>anlæg,<br>driftsmateri-<br>el og<br>inventar | Indretning af<br>lejede<br>lokaler |
|--|---|------------------------------------|
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>                    |   |                                    |
| Kostpris 1. januar 2014.....                         | 237.914   | 53.011                             |
| Årets tilgang .....                                  | 341.058   | 0                                  |
| Afgang .....   | -190.000  | 0                                  |
| <b>Kostpris 31. december 2014 .....</b>              | <b>388.972</b>  | <b>53.011</b>                      |
| <br>   |   |                                    |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2014.....               | -37.198   | -7.068                             |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....         | 19.833  | 0                                  |
| Af-/nedskrivninger.....                              | -44.319   | -10.602                            |
| <b>Af-/nedskrivninger 31. december 2014 .....</b>    | <b>-61.684</b>  | <b>-17.670</b>                     |
| <br>   |   |                                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014 .....</b> | <b>327.288</b>  | <b>35.341</b>                      |

|  | 2014           | 2013<br>kr. 1.000 |
|--|----------------|-------------------|
| <b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>    |                |                   |
| Kostpris 1. januar 2014.....                         | 26.666         | 0                 |
| Årets tilgang .....                                  | 0              | 27                |
| <b>Kostpris 31. december 2014 .....</b>              | <b>26.666</b>  | <b>27</b>         |
| <br>   |                |                   |
| Årets af-/nedskrivninger .....                       | -26.666        | 0                 |
| <b>Op- og nedskrivninger 31. december 2014 .....</b> | <b>-26.666</b> | <b>0</b>          |
| <br>   |                |                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014 .....</b> | <b>0</b>       | <b>27</b>         |

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

| Navn, Hjemsted            | Ejerandel |
|---------------------------|-----------|
| RealMæglerne Vestbyen ApS | 33%       |

## Noter

|  | 2014           | 2013<br>kr. 1.000 |
|--|----------------|-------------------|
| <b>6 Tilgodehavender hos associerede virksomheder</b>      |                |                   |
| Gældsbev RealMæglerne Vestbyen ApS, nom. kr. 320.000 ..... | 327.467        | 320               |
| Nedskrivning .....   | -119.223       | 0                 |
| Mellemregning Realmæglerne Vestbyen .....                  | 1.968          | 0                 |
|  | <u>210.212</u> | <u>320</u>        |

|   | 1/1 2014       | Udbetalt<br>udbytte | Forslag til<br>resultatdis-<br>ponering | 31/12 2014     |
|---|----------------|---------------------|---|----------------|
| <b>7 Egenkapital</b>                        |                |                     |   |                |
| Virksomhedskapital .....                    | 80.000         | 0                   | 0                                       | 80.000         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret ..... | 374.613        | -374.613            | 625.351                                 | 625.351        |
|   | <u>454.613</u> | <u>-374.613</u>     | <u>625.351</u>                          | <u>705.351</u> |

## 8 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.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.