



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

ESTATE MÆGLERNE KYED, LEHMANN & LINDHARDT

APS

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. april 2014

Kristian Deleuran Kyed

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Estate mæglerne Kyed, Lehmann & Lindhardt ApS
Vesterbrogade 144 B
1620 København V

CVR-nr.: 32 65 05 62
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Kaare Lindhardt
Kristian Deleuran Kyed
Jonas Jakob Lehmann

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2014 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Estate mæglerne Kyed, Lehmann & Lindhardt ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2014

Direktion

Kaare Lindhardt

Kristian Deleuran Kyed

Jonas Jakob Lehmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Estate mæglerne Kyed, Lehmann & Lindhardt ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Estate mæglerne Kyed, Lehmann & Lindhardt ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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. 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

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

København, den 16. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsmæglervirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate mæglerne Kyed, Lehmann & Lindhardt ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og 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 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved formidling af boligsalg og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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.

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel, inventar og indretning af lejede lokaler, 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år
Indretning af lejede lokaler.....	5 år

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 eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Udbytte

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Personaleomkostninger.....	1	0	-2.093.328
Af- og nedskrivninger.....		-85.520	-27.445
DRIFTSRESULTAT.....		-6.105	1.125.488
Andre finansielle indtægter.....		13.553	409
Andre finansielle omkostninger.....		-15.017	-20.564
RESULTAT FØR SKAT.....		-7.569	1.105.333
Skat af årets resultat.....	2	927	-277.373
ÅRETS RESULTAT.....		-6.642	827.960
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.400.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-6.642	-572.040
I ALT.....		-6.642	827.960

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	31.353
Indretning af lejede lokaler.....		0	54.167
Materielle anlægsaktiver.....	3	0	85.520
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		375.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	375.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		375.000	85.520
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	520.216
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		376.380	650
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	123.446
Andre tilgodehavender.....		7.159	644.744
Periodeafgrænsningsposter.....		0	136
Tilgodehavender.....		383.539	1.289.192
Likvider.....		179.271	789.877
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		562.810	2.079.069
AKTIVER.....		937.810	2.164.589

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		84.520	91.162
Forslag til udbytte.....		0	1.400.000
EGENKAPITAL.....	5	209.520	1.616.162
Hensættelse til udskudt skat.....		0	2.602
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	2.602
Gæld til associerede virksomheder.....		711.615	0
Langfristede gældsforpligtelser.....		711.615	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	126.095
Selskabsskat.....		1.675	7.700
Anden gæld.....		15.000	356.952
Periodeafgrænsningsposter.....		0	55.078
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.675	545.825
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		728.290	545.825
PASSIVER.....		937.810	2.164.589
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	0	1.604.912	
Pensioner.....	0	176.273	
Omkostninger til social sikring.....	0	24.039	
Andre personaleomkostninger.....	0	288.104	
	0	2.093.328	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.675	277.700	
Regulering af udskudt skat.....	-2.602	-327	
	-927	277.373	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2013.....	49.234	82.500	
Afgang.....	-49.234	-82.500	
Kostpris 31. december 2013.....	0	0	
Afskrivninger 1. januar 2013.....	17.881	28.333	
Afskrivninger solgte aktiver.....	-17.881	-28.333	
Afskrivninger 31. december 2013.....	0	0	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i datter- virksomheder	
Tilgang.....		375.000	
Kostpris 31. december 2013.....		375.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		375.000	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Estate Børnum, Kyed, Lehmann og Lindhardt ApS.....	1.804.427	1.304.427	75

NOTER

					Note
Egenkapital					5
	Selskabs-	Overført	Forslag til	I alt	
	kapital	overskud	udbytte		
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	91.162	1.400.000	1.616.162	
Betalt udbytte.....			-1.400.000	-1.400.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-6.642		-6.642	
Egenkapital 31. december 2013.....	125.000	84.520	0	209.520	
Eventualposter mv.					6
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Selskabet har stillet garanti overfor for Nykredit Mægler på t.kr. 300.					