

## **EJENDOMSMÆGLER NIELS HALD KORSØR ApS**

Sundbyvester Plads 2

2300 København S

CVR-nr. 31328292

### **Årsrapport for 2014**

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. marts 2015



---

Torben Hald Kimø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for EJENDOMSMÆGLER NIELS HALD KORSØR 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 23. marts 2015

### Direktion



Torben Hald Kimø  
Direktør

### Bestyrelse



Niels Hald  
Formand



Torben Hald Kimø



Jens Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSMÆGLER NIELS HALD KORSØR ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSMÆGLER NIELS HALD KORSØR ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 23. marts 2015

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

  
John Jensen  
Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSMÆGLER NIELS HALD KORSØR ApS Sundbyvester Plads 2 2300 København S
Telefon	58360300
Telefax	58860501
Hjemmeside	<a href="http://www.danbolig.dk">www.danbolig.dk</a>
CVR-nr.	31328292
Stiftelsesdato	14. marts 2008
Regnskabsår	1. januar 2014 - 31. december 2014
<b>Bestyrelse</b>	Niels Hald, Formand Torben Hald Kimø Jens Poulsen
<b>Direktion</b>	Torben Hald Kimø, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har i årets løb modtaget en gældseftergivelse af mellemværende fra koncernforbundet selskab på t.kr. 1.800.

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

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

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes ligeledes et positivt resultat for det efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.079.609</b>	<b>1.141.914</b>
Personaleomkostninger	1	-1.167.502	-1.412.178
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.500	-4.500
<b>Driftsresultat</b>		<b>907.607</b>	<b>-274.764</b>
Finansielle indtægter	2	9.363	0
Finansielle omkostninger	3	-53.389	-171.673
<b>Resultat før skat</b>		<b>863.581</b>	<b>-446.437</b>
Skat af årets resultat	4	218.371	111.561
<b>Årets resultat</b>		<b>1.081.952</b>	<b>-334.876</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.081.952	-334.876
		<b>1.081.952</b>	<b>-334.876</b>

## Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>58.500</u>	<u>63.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>58.500</u>	<u>63.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>55.471</u>	<u>55.471</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>55.471</u>	<u>55.471</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>113.971</u>	<u>118.471</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.528	162.895
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		507.879	253.420
Andre tilgodehavender		0	9.407
Udsudte skatteaktiver		<u>222.704</u>	<u>117.338</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>797.111</u>	<u>543.060</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>299.306</u>	<u>526.122</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.096.417</u>	<u>1.069.182</u>
<b>Aktiver</b>		<u>1.210.388</u>	<u>1.187.653</u>

## Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	368.132	-713.820
<b>Egenkapital</b>		<b>493.132</b>	<b>-588.820</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.605.656
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.605.656</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.892	31.575
Gæld til tilknyttede virksomheder		402.991	55.554
Anden gæld		218.373	83.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>717.256</b>	<b>170.817</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>717.256</b>	<b>1.776.473</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.210.388</b>	<b>1.187.653</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for EJENDOMSMÆGLER NIELS HALD KORSØR ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om ledelsesberetningen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på resultatopgørelsen.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når ejendomssalget er endeligt og deponering er foretaget. Nettoomsætning opgøres efter fradrag af moms og rabatter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpemidler

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler omfatter salgsannoncer, fotografier samt øvrige omkostninger direkte forbundet til indtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende distribution, salg, lokaler, administration og tab på debitorer.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner, omkostninger til social sikring samt andre personaleomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-20 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgpris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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 i virksomheder 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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Noter

	2014	2013
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	991.027	1.204.749
Omkostninger til social sikring	11.711	26.336
Andre personaleomkostninger	164.764	181.093
	<u>1.167.502</u>	<u>1.412.178</u>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.363	0
	<u>9.363</u>	<u>0</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	52.809	171.673
Andre finansielle omkostninger	580	0
	<u>53.389</u>	<u>171.673</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-218.371	-111.561
	<u>-218.371</u>	<u>-111.561</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-713.820	-3.291.755
Årets tilgang	1.081.952	-334.876
Koncerntilskud	0	2.912.811
<b>Saldo ultimo</b>	<u>368.132</u>	<u>-713.820</u>

**Noter**

**2014**

**2013**

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen, og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat af renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Niels Hald ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Selskabet har indgået aftale om leje af lokaler til en fremtidig ydelse på 838 t.DKK.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.