

**Ejendomsmægler- og Valuarselskabet  
EJVAL ApS  
CVR-nr. 17617494**

**Årsrapport 2012/13**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 29.11.2013

**Dirigent**

---

Navn: Gunnar Brandt

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 6           |
| Resultatopgørelse for 2012/13       | 9           |
| Balance pr. 30.06.2013              | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2012/13    | 12          |
| Noter                               | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS  
Skyttemosen 59  
3450 Allerød

CVR-nr.: 17617494

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.07.2012 - 30.06.2013

### **Direktion**

Gunnar Brandt, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 for Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 28.11.2013

## Direktion

Gunnar Brandt  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til note 10, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har modtaget sagsanlæg, der vil kunne medføre, at selskabet formentlig ikke vil være i stand til at fortsætte sin drift, hvis sagerne tabes. Det fremgår ligeledes af note 10, at ledelsen, under hensyntagen til, at ikke alle sagsanlæg er modtaget, at de eventuelle sagsanlægs omfang er uvisse og at udfaldet af de konkrete sager ikke er givet, har valgt at aflægge årsrapporten som en going concern. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

#### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven haft ydet lån til en anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i regnskabsåret, jf. note 11.

Selskabet har ikke foretaget indberetning af fri telefon for selskabets direktør, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 28.11.2013

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Annemarie Angel  
statsautoriseret revisor

Helle Dideriksen  
registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udarbejdelse af handelsværdivurderinger til brug for private andelsboliger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 201 t.kr. mod et overskud på 88 t.kr. i 2011/12. Ved årets udgang udgør selskabets egenkapital 2.438 t.kr.

### Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Der er i regnskabsårene 2009/10 og 2010/11 anlagt erstatningssager mod selskabet. Disse sager er alle anmeldt til selskabets forsikringsselskab. Det samlede sagsanlæg for disse sager andrager op til ca. 3 mio.kr.

Der er yderligere modtaget meddelelse om, at to af selskabets kunder, to større andelsboligforeninger, agter at anlægge erstatningssag mod selskabet. Forholdene er ligeledes anmeldt til selskabets forsikringsselskab. Sagsanlæggene forventes langt at overstige forsikringsdækningen.

I A/B Ringertoften, som er den ene af de større andelsboligforeninger, er der, for én andelslejligheds vedkommende, afsagt dom ved Retten på Frederiksberg. Sælger af andelen, Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS samt selskabets direktør Gunnar Brandt, tabte sagen og blev dømt til én for alle og alle for én at betale erstatning til køberne af andelen. Boligdommen er anket til Østre Landsret den 17. juni 2013.

Skulle selskabet tabe denne sag, samt eventuelle øvrige sager, vil selskabet formentlig ikke være i stand til at fortsætte sin drift. Under hensyntagen til, at der "kun" er modtaget sagsanlæg vedrørende én enkelt andel i de to større andelsboligforeninger, at sagsanlæg vedrørende øvrige andele endnu ikke er modtaget, at eventuelle sagsanlægs omfang er uvisse og at udfaldene af sagerne ikke er givet, har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten som en going concern.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabets aktiviteter er afviklet pr. 30.06.2013, således at der fremover alene vil være indtægter relateret til afviklingen samt afkast af nettoaktiverne.

Der er i øvrigt fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består renteindtægter, herunder godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |        |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |
|---|--------|

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2012/13**

|   | <u>Note</u> | <u>2012/13<br/>kr.</u> | <u>2011/12<br/>t.kr.</u> |
|---|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                |             | <b>1.015.006</b>       | <b>855</b>               |
| Personaleomkostninger                                   | 2           | (662.160)              | (662)                    |
| Af- og nedskrivninger                                   | 3           | (86.120)               | (86)                     |
| <b>Driftsresultat</b>                                   |             | <b>266.726</b>         | <b>107</b>               |
| Andre finansielle indtægter                             | 4           | 2.968                  | 12                       |
| Andre finansielle omkostninger                          | 5           | 0                      | (1)                      |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>        |             | <b>269.694</b>         | <b>118</b>               |
| Skat af ordinært resultat                               | 6           | (68.281)               | (30)                     |
| <b>Årets resultat</b>                                   |             | <b>201.413</b>         | <b>88</b>                |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>              |             |                        |                          |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen |             | 96.600                 | 97                       |
| Overført resultat                                       |             | 104.813                | (9)                      |
|   |             | <b>201.413</b>         | <b>88</b>                |

**Balance pr. 30.06.2013**

|   | <u>Note</u> | <u>2012/13<br/>kr.</u> | <u>2011/12<br/>t.kr.</u> |
|---|-------------|------------------------|--------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |             | 326.093                | 412                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | 7           | <u>326.093</u>         | <u>412</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |             | <u>326.093</u>         | <u>412</u>               |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 47.201                 | 21                       |
| Tilgodehavende selskabsskat                 |             | 25.850                 | 45                       |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <u>73.051</u>          | <u>66</u>                |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <u>2.297.791</u>       | <u>2.040</u>             |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |             | <u>2.370.842</u>       | <u>2.106</u>             |
| <b>Aktiver</b>                              |             | <u>2.696.935</u>       | <u>2.518</u>             |

**Balance pr. 30.06.2013**

|   | <u>Note</u> | <u>2012/13<br/>kr.</u>         | <u>2011/12<br/>t.kr.</u>   |
|---|-------------|--------------------------------|----------------------------|
| Virksomhedskapital  | 8           | 200.000                        | 200                        |
| Overført overskud eller underskud                                   |             | 2.140.945                      | 2.036                      |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                               |             | 96.600                         | 97                         |
| <b>Egenkapital</b>  |             | <u><b>2.437.545</b></u>        | <u><b>2.333</b></u>        |
| Udskudt skat  | 9           | 855                            | 9                          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                                       |             | <u><b>855</b></u>              | <u><b>9</b></u>            |
| Bankgæld  |             | 5.864                          | 5                          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                            |             | 20.378                         | 5                          |
| Skyldig selskabsskat  |             | 50.062                         | 0                          |
| Anden gæld  |             | 182.231                        | 166                        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                              |             | <u><b>258.535</b></u>          | <u><b>176</b></u>          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |             | <u><b>258.535</b></u>          | <u><b>176</b></u>          |
| <b>Passiver</b>   |             | <u><u><b>2.696.935</b></u></u> | <u><u><b>2.518</b></u></u> |
| Going concern   | 1           |                                |                            |
| Eventualforpligtelser   | 10          |                                |                            |
| Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabs-<br>året | 11          |                                |                            |

**Egenkapitalopgørelse for 2012/13**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller under-<br/>skud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 200.000                                 | 2.036.132  | 96.600   | 2.332.732            |
| Foreslået udbytte         | 0                                       | 0  | 96.600   | 96.600               |
| Udbetalt udbytte          | 0                                       | 0  | (96.600)   | (96.600)             |
| Årets resultat            | 0                                       | 104.813  | 0  | 104.813              |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>200.000</b>                          | <b>2.140.945</b>   | <b>96.600</b>  | <b>2.437.545</b>     |

## Noter

### 1. Going concern

Der er i regnskabsårene 2009/10 og 2010/11 anlagt erstatningssager mod selskabet.

Under hensyntagen til, at en dom fra Frederiksberg Ret er anket, at der endnu ikke er modtaget yderligere sagsanlæg, at omfanget af eventuelle sagsanlæg er uvist, og at udfaldet af sagerne ikke er givet, er der ikke hensat til erstatning i årsrapporten og ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten som en going concern. Der henvises i øvrigt til note 10.

|   | <u>2012/13</u><br><u>kr.</u> | <u>2011/12</u><br><u>t.kr.</u> |
|---|------------------------------|--------------------------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                   |                              |                                |
| Gager og løn                                      | 660.000                      | 660                            |
| Andre omkostninger til social sikring             | 2.160                        | 2                              |
|   | <u>662.160</u>               | <u>662</u>                     |
|   |                              |                                |
|   | <u>2012/13</u><br><u>kr.</u> | <u>2011/12</u><br><u>t.kr.</u> |
| <b>3. Af- og nedskrivninger</b>                   |                              |                                |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver         | 86.120                       | 86                             |
|   | <u>86.120</u>                | <u>86</u>                      |
|   |                              |                                |
|   | <u>2012/13</u><br><u>kr.</u> | <u>2011/12</u><br><u>t.kr.</u> |
| <b>4. Andre finansielle indtægter</b>             |                              |                                |
| Renteindtægter i øvrigt                           | 2.348                        | 12                             |
| Rentegodtgørelse vedrørende betalte acontoskatter | 620                          | 0                              |
|   | <u>2.968</u>                 | <u>12</u>                      |
|   |                              |                                |
|   | <u>2012/13</u><br><u>kr.</u> | <u>2011/12</u><br><u>t.kr.</u> |
| <b>5. Andre finansielle omkostninger</b>          |                              |                                |
| Renteomkostninger i øvrigt                        | 0                            | 1                              |
|   | <u>0</u>                     | <u>1</u>                       |

## Noter

|                                     | <u>2012/13</u><br><u>kr.</u>               | <u>2011/12</u><br><u>t.kr.</u>  |
|-------------------------------------|--|---|
| <b>6. Skat af ordinært resultat</b> |  |   |
| Aktuel skat                         | 76.062                                     | 32  |
| Ændring af udskudt skat             | <u>(7.781)</u>                             | <u>(2)</u>  |
|                                     | <u><b>68.281</b></u>                       | <u><b>30</b></u>  |
|                                     |  | <u><b>Andre anlæg,<br/>driftsmateri-<br/>el og inven-<br/>tar<br/>kr.</b></u> |
| <b>7. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |   |
| Kostpris primo                      |  | 613.928   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              |  | <u><b>613.928</b></u>   |
| Af- og nedskrivninger primo         |  | (201.715)   |
| Årets afskrivninger                 |  | <u>(86.120)</u>   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> |  | <u><b>(287.835)</b></u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> |  | <u><b>326.093</b></u>   |
|                                     |  | <u><b>Nominal<br/>værdi<br/>kr.</b></u>                                       |
| <b>8. Virksomhedskapital</b>        | <u><b>Antal</b></u>                        |   |
| Ordinære anparter                   | 1.000                                      | 200.000   |
|                                     | <u><b>1.000</b></u>                        | <u><b>200.000</b></u>   |
|                                     | <u><b>2012/13</b></u><br><u><b>kr.</b></u> | <u><b>2011/12</b></u><br><u><b>t.kr.</b></u>                                  |
| <b>9. Udskudt skat</b>              |  |   |
| Materielle anlægsaktiver            | 855  | 8.636   |
|                                     | <u><b>855</b></u>                          | <u><b>8.636</b></u>   |

## 10. Eventualforpligtelser

Der er i 2009/10 og 2010/11 anlagt erstatningssager mod selskabet. Disse sager er alle anmeldt til skabets forsikringselskab. Det samlede sagsanlæg for disse sager andrager op til ca. 3 mio.kr. og kan rummes indenfor forsikringsdækningen.

## Noter

Der er modtaget meddelelse om, at yderligere to af selskabets kunder, to større andelsboligforeninger, agter at anlægge erstatningssag mod selskabet. Forholdet er anmeldt til selskabets forsikringsselskab. Sagsanlægget vil kunne andrage et beløbet, der langt overstiger forsikringsdækningen på 5 mio.kr.

Under hensyntagen til, at en dom fra Frederiksberg Ret er anket, at der endnu ikke er modtaget yderligere sagsanlæg, at omfanget af eventuelle sagsanlæg er uvist, og at udfaldet af sagerne ikke er givet, er der ikke hensat til erstatning i årsrapporten.

### **11. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret**

Selskabet har i sted med selskabsloven haft ydet lån til en aktionær, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er forrentet og indfriet den 13.08.2012 med 3.700 kr.