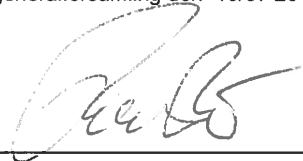


## Mæglerringen Odense A/S

CVR-nr. 28 50 81 07

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10/07 2015



---

Karen Friis  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Mægleringen Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2015 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. juli 2015

**Direktion**

  
Karen Friis

**Bestyrelse**

Lars Høgh

Carsten Friis

  
Karen Friis

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Mæglerringen Odense A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Mæglerringen Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 afkræftende konklusion.

### **Forbehold**

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Selskabet er ude af stand til at indfri forfaldne lån og andre gældsposter. Forholdene indebærer, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi må derfor tage forbehold for going concern.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i forbeholdet, ikke 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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

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

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på følgende:

- moms og punktafgifter er ikke angivet korrekt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.
- Selskabet har ikke overholdt kildeskattelovens regler om tilbageholdelse af A-skat og AM-bidrag i forbindelse med lønudbetaling.
- Selskabet har ikke overholdt bestemmelserne i Deponeringsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.
- Selskabet har ikke overholdt den danske bogføringslovgivning i en del af regnskabsåret, idet bogføring ikke løbende har været ajourført. Der er endnu ikke foretaget bogføring for 2015.
- Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabets ledelse ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om, at årsrapporten skal indsendes til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte tidsfrist på 5 måneder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### 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.

Odense, den 10. juli 2015

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

  
Jeppe Pedersen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Mægleringen Odense A/S Skibhusvej 78 5000 Odense C  CVR-nr.: 28 50 81 07 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Lars Høgh Carsten Friis Karen Friis
Direktion	Karen Friis
Ejerforhold	Ifølge årsregnskabsloven skal følgende oplyses: KF-Holding ApS
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på kr. 467.407, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 8.447.028.

Selskabet har pr. 1. januar 2015 skiftet navn til Mægleringen Odense A/S. I den forbindelse er omkostningsniveauet tilpasset det aktuelle aktivitetsniveau.

### Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt sin kapital. Selskabets ledelse er opmærksom på kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven og overvåger nøje udviklingen i selskabets drift.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed. Det er ledelsens forventning, at der vil udvises positiv drift og pengestrømme for det kommende år, men den likviditetsmæssige situation er fortsat meget anstrengt. Der pågår derfor fortsat forhandlinger med selskabets kreditorer om, at løse afviklingen af gældsforpligtelserne. Ledelsen forventer, at der ved et forbedret og positivt driftsresultat i 2015 og kreditorernes tålmodighed, at selskabet vil kunne overleve og indfri sine forpligtelser. Derfor er selskabets årsregnskab for 2014 aflagt med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>657.607</b>	<b>1.283</b>
Personaleomkostninger	1	-771.456	-1.015
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-113.849</b>	<b>268</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-11.441	-18
Regulering hensatte forpligtelser		-19.146	426
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-144.436</b>	<b>676</b>
Finansielle indtægter		0	676
Finansielle omkostninger		-322.971	-353
<b>Resultat før skat</b>		<b>-467.407</b>	<b>999</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-467.407</b>	<b>999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-467.407	999
		<b>-467.407</b>	<b>999</b>

## Balance 31. december

Note	2014 kr.	2013 t.kr
<b>Aktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	12
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
Deposita	45.134	44
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>45.134</b>	<b>44</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>45.134</b>	<b>56</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	482.797	605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.250	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	36
Andre tilgodehavender	20.449	8
Periodeafgrænsningsposter	73.131	12
<b>Tilgodehavender</b>	<b>599.627</b>	<b>661</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>599.627</b>	<b>661</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>644.761</b>	<b>717</b>

## Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		628.000	628
Overført resultat		-9.075.028	-8.608
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-8.447.028</b>	<b>-7.980</b>
Andre kreditinstitutter		3.236.917	3.363
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.236.917</b>	<b>3.363</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	197.000	230
Kreditinstitutter		1.124.286	1.490
Modtagne forudbetalinger fra kunder		716.573	653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		597.333	289
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.317.208	828
Anden gæld		1.902.472	1.844
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.854.872</b>	<b>5.334</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.091.789</b>	<b>8.697</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>644.761</b>	<b>717</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Leje og leasingforpligtelser	8		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	2014 kr.	2013 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	569.195	799
Pensioner	122.732	142
Andre omkostninger til social sikring	35.312	29
Andre personaleomkostninger	44.217	45
	<b>771.456</b>	<b>1.015</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	11.441	18
	<b>11.441</b>	<b>18</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar		202.467
Kostpris 31. december		202.467
Af- og nedskrivninger 1. januar		191.026
Årets afskrivninger		11.441
Af- og nedskrivninger 31. december		202.467
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	628.000	-8.607.621	-7.979.621
Årets resultat	0	-467.407	-467.407
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>628.000</b>	<b>-9.075.028</b>	<b>-8.447.028</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Andre kreditinstitutter	3.592.514	3.433.917	197.000	2.000.000
	<b>3.592.514</b>	<b>3.433.917</b>	<b>197.000</b>	<b>2.000.000</b>

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Usikkerhed i forbindelse med going concern er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil der henvises.

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KF Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra 30/11 2014 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 30. november 2014 eller senere.

Selskabet har et skatteaktiv på kr.1.278.000. Beløbet er ikke afsat i balancen, da det ikke vurderes anvendt indenfor en årrække på 3-5 år.

## Noter til årsrapporten

### 8 Leje og leasingforpligtelser

Selskabet har huslejeforpligtelse, som er opgjort til kr. 87.200 og har et opsigelsesvarsel på 6 måneder.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst løsøre pantebrev på DKK 2.000.000 med pant i lejerettigheder, goodwill og driftsmateriale og inventar, bogført værdi DKK 0, samt virksomhedspant på DKK 500.000 omfattende simple fordringer hidrørende fra salg, bogført værdi DKK 481.136.

Der er via Nordea Bank udstedt betalingsgarantier på DKK 500.000 overfor selskabets samarbejdspartnere og leverandører.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mæglerringen Odense A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3-5     år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.