

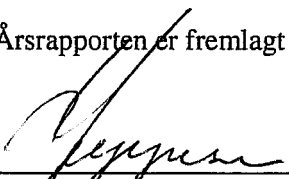
## Ejendomsbørsen Ikast A/S

CVR-nr. 30 55 17 37

### Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12/6 2014.



---

Povl Jeppesen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 4                  |
| Ledelsesberetning                                | 5                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Pengestrømsopgørelse                             | 13                 |
| Noter  | 14                 |

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Ejendomsbørsen Ikast A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

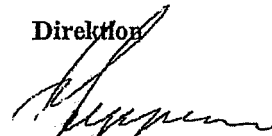
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

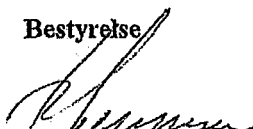
Ikast, den 26. maj 2014

**Direktion**

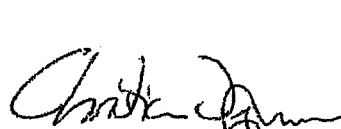


Poul Jeppesen


**Bestyrelse**



Poul Jeppesen



Christian Jeppesen



Peter Jeppesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i Ejendomsbørsen Ikast A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsbørsen Ikast A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

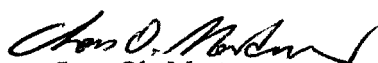
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 26. maj 2014

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsbørsen Ikast A/S<br>H. C. Andersens Vej 19<br>7430 Ikast                         |
|                        | Telefon: 70 25 40 52   |
|                        | Telefax: 70 25 40 51   |
|                        | CVR-nr.: 30 55 17 37   |
|                        | Stiftet: 26. juni 2007   |
|                        | Hjemsted: Herning  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b>      | Poul Jeppesen<br>Christian Jeppesen<br>Peter Jeppesen                                    |
| <b>Direktion</b>       | Poul Jeppesen  |
| <b>Revision</b>        | Partner Revision<br>statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Thrigesvej 3<br>7430 Ikast |
| <b>Bankforbindelse</b> | Jyske Bank<br>Sølvgade 24<br>7400 Herning  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med sidste år været at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.077 t.kr. mod 2.180 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -508 t.kr. mod 1 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabets ejendomsmæglervirksomhed er afhændet efter balancedagen, og aktiviteten er herefter investering og formuepleje. Selskabets navn er ændret fra Nybolig Midtjylland A/S til Ejendomsbørsen Ikast A/S.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsbørsen Ikast A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt der er indgået bindende aftale mellem køber og sælger inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af og nedskrivninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Finansielle anlægsaktiver består af unoterede værdipapirer, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktiverne måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 7.000 kr. og påvirker negativt årets skat med 7.000 kr.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                               | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  | <b>2.077.103</b> | <b>2.180.276</b> |
| 1 Personaleomkostninger                   | -2.712.974       | -2.146.019       |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -18.015          | -41.543          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>    | <b>-653.886</b>  | <b>-7.286</b>    |
| Andre finansielle indtægter               | 2.788            | 20.280           |
| Andre finansielle omkostninger            | -12.885          | -788             |
| <b>Resultat før skat</b>                  | <b>-663.983</b>  | <b>12.206</b>    |
| 2 Skat af årets resultat                  | 156.000          | -11.000          |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>-507.983</b>  | <b>1.206</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |                  |                  |
| Udbytte for regnskabsåret                 | 95.000           | 96.000           |
| Disponeret fra overført resultat          | -602.983         | -94.794          |
| <b>Disponeret i alt</b>                   | <b>-507.983</b>  | <b>1.206</b>     |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |   |                  |                  |
|--------------------------|---|------------------|------------------|
| <u>Note</u>              |   | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |   |                  |                  |
| 3                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 28.943           | 29.429           |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt              | 28.943           | 29.429           |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele         | 57.600           | 57.600           |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt             | 57.600           | 57.600           |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>86.543</b>    | <b>87.029</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |   |                  |                  |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.183.765        | 1.185.652        |
|                          | Udskudte skatteaktiver                      | 333.000          | 177.000          |
|                          | Andre tilgodehavender                       | 122.223          | 55.000           |
|                          | Tilgodehavender i alt                       | 1.638.988        | 1.417.652        |
|                          | Likvide beholdninger                        | 345.908          | 985.868          |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>1.984.896</b> | <b>2.403.520</b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>2.071.439</b> | <b>2.490.549</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                                |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                                    | <u>2013</u>             | <u>2012</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                             |                         |                         |
| 4 Aktiekapital                                 | 500.000                 | 500.000                 |
| 5 Overført resultat                            | 490.308                 | 1.093.291               |
| 6 Foreslået udbytte for regnskabsåret          | 95.000                  | 96.000                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b><u>1.085.308</u></b> | <b><u>1.689.291</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                         |                         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       | 200.899                 | 84.643                  |
| Anden gæld                                     | 785.232                 | 716.615                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | <u>986.131</u>          | <u>801.258</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b><u>986.131</u></b>   | <b><u>801.258</u></b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b><u>2.071.439</u></b> | <b><u>2.490.549</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| 7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |
| 8 <b>Eventualposter</b>                        |                         |                         |
| 9 <b>Nærtstående parter</b>                    |                         |                         |

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>                                    | <u>2013</u>     | <u>2012</u>    |
|--|-----------------|----------------|
| Årets resultat                                 | -507.983        | 1.206          |
| 10 Reguleringer                                | -127.888        | 1.230          |
| 11 Ændring i driftskapital                     | 119.537         | 583.227        |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster  | -516.334        | 585.663        |
| Renteindbetalinger og lignende                 | 2.792           | 20.276         |
| Renteudbetalinger og lignende                  | -12.885         | -788           |
| Pengestrøm fra ordinær drift                   | -526.427        | 605.151        |
| Salg af værdipapirer                           | 0               | 294.321        |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>        | <b>-526.427</b> | <b>899.472</b> |
| Køb af materielle anlægsaktiver                | -17.529         | -17.633        |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>  | <b>-17.529</b>  | <b>-17.633</b> |
| Betalt udbytte                                 | -96.000         | -95.000        |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b> | <b>-96.000</b>  | <b>-95.000</b> |
| <b>Ændring i likvider</b>                      | <b>-639.956</b> | <b>786.839</b> |
| Likvider 1. januar 2013                        | 985.864         | 199.025        |
| <b>Likvider 31. december 2013</b>              | <b>345.908</b>  | <b>985.864</b> |
| <b>Likvider</b>                                |                 |                |
| Likvide beholdninger                           | 345.908         | 985.864        |
| <b>Likvider 31. december 2013</b>              | <b>345.908</b>  | <b>985.864</b> |



**Noter**

|   | <u>31/12 2013</u>     | <u>31/12 2012</u>       |
|---|-----------------------|-------------------------|
| <b>5. Overført resultat</b>   |                       |                         |
| Overført resultat 1. januar 2013  | 1.093.291             | 1.188.085               |
| Årets overførte overskud eller underskud  | <u>-602.983</u>       | <u>-94.794</u>          |
|   | <b><u>490.308</u></b> | <b><u>1.093.291</u></b> |
| <b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>   |                       |                         |
| Udbytte 1. januar 2013  | 96.000                | 95.000                  |
| Udloddet udbytte  | -96.000               | -95.000                 |
| Udbytte for regnskabsåret   | <u>95.000</u>         | <u>96.000</u>           |
|   | <b><u>95.000</u></b>  | <b><u>96.000</u></b>    |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                       |                         |
| Ingen.  |                       |                         |
| <b>8. Eventualposter</b>  |                       |                         |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                       |                         |
| Huslejeforpligtelse 14 t.kr. pr. måned i 6 mdr.   |                       |                         |
| Franchiseaftale indgået med Nykredit Mægler A/S, Århus. For opfyldelse heraf er der stillet bankgaranti på 400 t.kr.      |                       |                         |
| Garantistillelse af brancheorganisation i henhold til bekendtgørelse om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse.           |                       |                         |
| <b>9. Nærtstående parter</b>  |                       |                         |
| <b>Ejerforhold</b>  |                       |                         |
| Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen: |                       |                         |
| Poul Jeppesen, H.C. Andersens Vej 19, 7430 Ikast  |                       |                         |

**Noter**

|   | <u>2013</u>            | <u>2012</u>           |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>10. Reguleringer</b>   |                        |                       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 18.015                 | 41.543                |
| Kursregulering af omsætningsaktiver                               | 0                      | -31.821               |
| Andre finansielle indtægter                                       | -2.788                 | -20.280               |
| Andre finansielle omkostninger                                    | 12.885                 | 788                   |
| Skat af årets resultat  | -156.000               | 11.000                |
|   | <u><b>-127.888</b></u> | <u><b>1.230</b></u>   |
| <b>11. Ændring i driftskapital</b>                                |                        |                       |
| Ændring i tilgodehavender   | -65.336                | 283.846               |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld                            | 184.873                | 299.381               |
|   | <u><b>119.537</b></u>  | <u><b>583.227</b></u> |