



*Ejendomsmægler Claus Lützen ApS  
Sletten 138  
6800 Varde*

*CVR-nummer: 32 29 40 57*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2012 til 31. december 2012*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/4 2013

---

Claus Lützen

Partner Revision Vest as · Varde

● Kræmmergade 7 ● 6800 Varde ● varde@partnerrevisionvest.dk ● Tlf. 75 22 47 00 ● Fax 75 22 46 13

Partner Revision Vest as er desuden repræsenteret ved kontorer i Esbjerg og Ølgod

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsmægler Claus Lützen ApS  
Sletten 138  
6800 Varde

Telefon: 40 20 73 07  
Hjemmeside: clauslutzen.dk  
E-mail: cl@clauslutzen.dk

CVR-nr.: 32 29 40 57  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Claus Lützen

### Revisor

Partner Revision Vest Varde as  
Kræmmergade 7  
6800 Varde

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsmægler Claus Lützen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 26. marts 2013

## **Direktion**

Claus Lützen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne af Ejendomsmægler Claus Lützen ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmægler Claus Lützen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 vor 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der i årets løb har eksisteret et ulovligt anpartshaverlån. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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.

Varde, den 26. marts 2013

PARTNER REVISION VEST as / REGISTREREDE REVISORER

Bertil Holm

registreret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets vigtigste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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

Årets resultat udgør kr. 63.176, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 170.247 og en egenkapital på kr. -271.886.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt med udgangspunkt i årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

##### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

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

##### Skat af årets resultat

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.

##### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Brugstid

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Selskabsskat 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	2012	2011 i t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>508.460</b>	<b>636</b>
1 Personaleomkostninger .....	-382.620	-695
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-8.193	-12
Andre driftsomkostninger .....	0	-4
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>117.647</b>	<b>-75</b>
Finansielle indtægter .....	436	3
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	232	0
Finansielle omkostninger .....	-34.080	-26
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>84.235</b>	<b>-98</b>
2 Skat af årets resultat .....	-21.059	24
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>63.176</b>	<b>-74</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	63.176	-74
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>63.176</b>	<b>-74</b>

**Balance pr. 31. december 2012****Aktiver**

	2012	2011 i t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	23.805	30
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>23.805</b>	<b>30</b>
Værdipapirer og kapitalandele .....	0	53
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>53</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>23.805</b>	<b>83</b>
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser .....	8.156	79
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	5.924	6
Andre tilgodehavender .....	456	0
Udskudt skatteaktiv .....	131.906	153
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	28
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>146.442</b>	<b>266</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>146.442</b>	<b>266</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>170.247</b>	<b>349</b>

**Balance pr. 31. december 2012****Passiver**

	2012	2011 i t.kr.
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat .....	-396.886	-460
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-271.886</b>	<b>-335</b>
Anden gæld .....	0	53
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>0</b>	<b>53</b>
Kreditinstitutter .....	275.602	397
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	24.142	68
Anden gæld .....	135.645	166
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	6.744	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>442.133</b>	<b>631</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>442.133</b>	<b>684</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>170.247</b>	<b>349</b>

5 Eventualposter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	2012	2011 i t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Personaleomkostninger .....	377.391	687
Andre udgifter til social sikring.....	5.229	8
	<u>382.620</u>	<u>695</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat.....	21.059	-24
	<u>21.059</u>	<u>-24</u>
<b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	28
	<u>0</u>	<u>28</u>

Lånet er forrentet i overensstemmelse med gældende lovgivning.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	-460.062	63.176	-396.886
	<u>-335.062</u>	<u>63.176</u>	<u>-271.886</u>

## 5 Eventualposter

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.