

# **Ejendomsmæglerfirmaet Torben Larsen A/S**

CVR-nr. 20 83 88 09

## **Årsrapport for 2014**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.04.15

Steen Lundbye  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsmæglerfirmaet Torben Larsen A/S  
Frederiksberggade 11  
8600 Silkeborg  
Telefon: 86 82 62 00  
Hjemsted: Silkeborg  
CVR-nr.: 20 83 88 09

---

**Bestyrelse**

---

Poul Erik Bech, Ejendomsmægler, valuar; MDE  
Stig Theilmann, Ejendomsmægler, valuar; MDE  
Kenneth Nielsen, Ejendomsmægler, valuar; MDE

---

**Direktion**

---

Torben Carsten Larsen, Ejendomsmægler, valuar; MDE

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Ejendomsmæglerfirmaet Torben Larsen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. marts 2015

### **Direktionen**

Torben Carsten Larsen  
Ejendomsmægler, valuar; MDE

### **Bestyrelsen**

Poul Erik Bech  
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Stig Theilmann  
Ejendomsmægler, valuar; MDE

Kenneth Nielsen  
Ejendomsmægler, valuar; MDE

## Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet Torben Larsen A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Torben Larsen A/S for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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.

København, den 25. marts 2015

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Molin

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af ejendomsmæglervirksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 1.419.463 mod t.DKK 192 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.170.820.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note		2014 DKK	2013 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.326.266</b>	<b>3.620</b>
1	Personaleomkostninger	-4.470.940	-3.396
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.612	-10
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.846.714</b>	<b>214</b>
	Andre finansielle indtægter	49.842	49
2	Andre finansielle omkostninger	-3.668	-2
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>46.174</b>	<b>47</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.892.888</b>	<b>261</b>
3	Skat af årets resultat	-473.425	-69
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.419.463</b>	<b>192</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0
	Overført resultat	-80.537	192
	<b>I alt</b>	<b>1.419.463</b>	<b>192</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	t.DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	9
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
	Andre tilgodehavender	81.565	86
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>81.565</b>	<b>86</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>81.565</b>	<b>95</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	855.927	1.092
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	759.075	0
	Udskudt skatteaktiv	14.400	17
	Andre tilgodehavender	25.621	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.655.023</b>	<b>1.109</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.295.072</b>	<b>3.280</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.950.095</b>	<b>4.389</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.031.660</b>	<b>4.484</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.670.820	1.751
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.170.820</b>	<b>2.251</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	131.241	229
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	217.488	189
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	465
	Selskabsskat	470.425	65
	Anden gæld	2.041.686	1.285
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.860.840</b>	<b>2.233</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.860.840</b>	<b>2.233</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.031.660</b>	<b>4.484</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Nærtstående parter

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket de til nettoomsætningen medgåede driftsomkostninger.

Nettoomsætning omfatter salærindtægter og øvrige honorarindtægter. Salærindtægter indregnes når ydelsen er leveret til kunden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

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

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

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

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

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

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2014	2013
	DKK	t.DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	3.977.310	2.838
Pensioner	96.427	92
Andre omkostninger til social sikring	47.565	43
Personaleomkostninger i øvrigt	349.638	423
I alt	4.470.940	3.396

### 2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	3.319	2
Øvrige finansielle omkostninger	349	0
I alt	3.668	2

### 3. Skatter

Årets aktuelle skat	470.425	65
Årets udskudte skat	3.000	4
I alt	473.425	69

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.13	790.101
Afgang i året	-694.011
Kostpris pr. 31.12.14	96.090
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	781.489
Afskrivninger i året	8.612
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-694.011
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	96.090
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	0

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	500.000	1.559.327
Forslag til resultatdisponering	0	192.030
Saldo pr. 31.12.13	500.000	1.751.357
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	1.751.357
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.419.463
Saldo pr. 31.12.14	500.000	1.670.820

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	5.000	100

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

## 7. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København.

Ejendomsmæglerfirmaet Torben Larsen A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech, København.

Ejendomsmæglerfirmaet Torben Larsen A/S indgår sammen med Ejendomsmægleraktieselskabet Poul Erik Bech i koncernregnskabet for Holdingselskabet af 1. april 1990 A/S, København.