

**Statsautoriseret ejendomsmægler Solvejg
Ramkær ApS
CVR-nr. 26639859**

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30.05.2013.

Dirigent

Navn: Solvejg Ramkær

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Statsautoriseret ejendomsmægler Solvejg Ramkær ApS
Smedegade 6
4200 Slagelse

CVR-nr.: 26639859
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Telefon: 58 50 54 59
Hjemmeside: www.danbolig.dk
E-mail: Slagelse@Danbolig.dk

Direktion

Solvejg Ramkær

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Statsautoriseret ejendomsmægler Solvejg Ramkær ApS.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30.05.2013

Direktion

Solvejg Ramkær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Statsautoriseret ejendomsmægler Solvejg Ramkær ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Statsautoriseret ejendomsmægler Solvejg Ramkær ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet.

Slagelse, den 30.05.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver ejendomsmæglervirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 158 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årets nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen ved faktureringen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Goodwill

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsperioden for goodwill fastsættes til 10 år baseret på en vurdering af de fremtidige indtjeningsmuligheder for selskabet.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering 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:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	4 år

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.152.520	3.647
Personaleomkostninger	1	(2.515.609)	(2.685)
Af- og nedskrivninger		(172.781)	(406)
Driftsresultat		464.130	556
Andre finansielle omkostninger		(145.972)	(163)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		318.158	393
Skat af ordinært resultat		(160.398)	0
Årets resultat		157.760	393
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		157.760	393
		157.760	393

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Grunde og bygninger		2.834.118	2.981
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		104.291	109
Indretning af lejede lokaler		5.739	9
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.944.148</u>	<u>3.099</u>
Andre tilgodehavender		76.627	75
Udskudt skat	4	322.802	483
Finansielle anlægsaktiver		<u>399.429</u>	<u>558</u>
Anlægsaktiver		<u>3.343.577</u>	<u>3.657</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		177.034	214
Andre tilgodehavender		16.908	1
Periodeafgrænsningsposter		21.087	31
Tilgodehavender		<u>215.029</u>	<u>246</u>
Likvide beholdninger		<u>229</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>215.258</u>	<u>246</u>
Aktiver		<u>3.558.835</u>	<u>3.903</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		168.000	168
Overført overskud eller underskud		560.108	402
Egenkapital		728.108	570
Gæld til realkreditinstitutter		1.736.238	1.810
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.736.238	1.810
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	75.498	74
Kreditinstitutter i øvrigt		349.595	853
Leverandører af varer og tjenesteydelser		152.021	80
Anden gæld	6	517.375	509
Periodeafgrænsningsposter		0	7
Kortfristede gældsforpligtelser		1.094.489	1.523
Gældsforpligtelser		2.830.727	3.333
Passiver		3.558.835	3.903
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	168.000	402.348	570.348
Årets resultat	0	157.760	157.760
Egenkapital ultimo	168.000	560.108	728.108

Noter

	2012	2011
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	2.452.401	2.612
Andre omkostninger til social sikring	63.208	73
	2.515.609	2.685
		Goodwill
		kr.
2. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.000.000
Kostpris ultimo		2.000.000
Af- og nedskrivninger primo		(2.000.000)
Af- og nedskrivninger ultimo		(2.000.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		0
	Grunde og	Andre anlæg,
	bygninger	driftsmateriel
	kr.	og inventar
	kr.	kr.
	Indretning af	lejede lokaler
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.038.286	1.045.891
Tilgange	0	18.102
Kostpris ultimo	4.038.286	1.063.993
Af- og nedskrivninger primo	(1.056.436)	(937.209)
Årets afskrivninger	(147.732)	(22.493)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.204.168)	(959.702)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.834.118	104.291
	2012	2011
	kr.	t.kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	260.272	293
Fremførbare skattemæssige underskud	62.530	190
	322.802	483

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2011 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2012 kr.	Forfald efter 12 måneder 2012 kr.	Restgæld efter 5 år 2012 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	74	75.498	1.736.238	1.397.600
	74	75.498	1.736.238	1.397.600

	2012 kr.	2011 t.kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	203.485	168
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	80.040	16
Feriepengeforpligtelser	146.700	241
Andre skyldige omkostninger	87.150	84
	517.375	509

	2012 kr.	2011 t.kr.
7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	162.000	405

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Solvejg Ramkær Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.100 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.834.118 kr.