

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

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Solvejg Ramkær

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Statsautoriseret ejendomsmægler Solvejg Ramkær ApS  
Smedegade 6  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 26639859  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Solvejg Ramkær

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Statsautoriseret ejendomsmægler Solvejg Ramkær ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 27.05.2014

## Direktion

Solvejg Ramkær

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Statsautoriseret ejendomsmægler Solvejg Ramkær ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Statsautoriseret ejendomsmægler Solvejg Ramkær ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 27.05.2014

#### 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 underskud på 376 t.kr., hvilket ledelsen ikke anser for tilfredsstillende. Idet ledelsen forventer positivt resultat for de kommende år, er det valgt at indregne udskudt skatteaktiv af såvel fremførbare skattemæssige underskud som af materielle anlægsaktiver.

### **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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### 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 klarlægning 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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.122.985</b>	<b>3.153</b>
Personaleomkostninger	1	(2.106.191)	(2.516)
Af- og nedskrivninger		<u>(205.175)</u>	<u>(173)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(188.381)</b>	<b>464</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(187.937)</u>	<u>(146)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(376.318)</b>	<b>318</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>0</u>	<u>(160)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(376.318)</u></b>	<b><u>158</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(376.318)</u>	<u>158</u>
		<b><u>(376.318)</u></b>	<b><u>158</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		2.686.397	2.834
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		371.274	104
Indretning af lejede lokaler		3.191	6
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>3.060.862</u>	<u>2.944</u>
Andre tilgodehavender		77.494	77
Udskudt skat	4	322.802	323
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>400.296</u>	<u>400</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.461.158</u>	<u>3.344</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		214.052	177
Andre tilgodehavender		1.000	17
Periodeafgrænsningsposter		23.851	21
<b>Tilgodehavender</b>		<u>238.903</u>	<u>215</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>229</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>239.132</u>	<u>215</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.700.290</u>	<u>3.559</u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	168.000	168
Overført overskud eller underskud		183.790	560
<b>Egenkapital</b>		<b><u>351.790</u></b>	<b><u>728</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.657.838	1.736
Kreditinstitutter i øvrigt		49.388	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b><u>1.707.226</u></b>	<b><u>1.736</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	195.830	76
Kreditinstitutter i øvrigt		753.334	350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		115.507	152
Anden gæld	7	576.603	517
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.641.274</u></b>	<b><u>1.095</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.348.500</u></b>	<b><u>2.831</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.700.290</u></b>	<b><u>3.559</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	168.000	560.108	728.108
Årets resultat	0	(376.318)	(376.318)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>168.000</b>	<b>183.790</b>	<b>351.790</b>

## Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	2.060.830	2.453
Andre omkostninger til social sikring	45.361	63
	<u>2.106.191</u>	<u>2.516</u>

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	0	160
	<u>0</u>	<u>160</u>

	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> <u>kr.</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	4.038.286	1.063.993	241.919
Tilgange	0	321.889	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>4.038.286</u>	<u>1.385.882</u>	<u>241.919</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.204.168)	(959.702)	(236.180)
Årets afskrivninger	(147.721)	(54.906)	(2.548)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>(1.351.889)</u>	<u>(1.014.608)</u>	<u>(238.728)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.686.397</u>	<u>371.274</u>	<u>3.191</u>

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	191.903	260
Fremførbare skattemæssige underskud	130.899	63
	<u>322.802</u>	<u>323</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel værdi</u> <u>kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	168	1.000,00	168.000
	<u>168</u>		<u>168.000</u>

## Noter

	Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2013 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013 kr.	Restgæld efter 5 år 2013 kr.
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	76	78.830	1.657.838	1.303.800
Kreditinstitutter i øvrigt	0	117.000	49.388	0
	<u>76</u>	<u>195.830</u>	<u>1.707.226</u>	<u>1.303.800</u>

## 7. Anden gæld

	2013 kr.	2012 t.kr.
Moms og afgifter	275.424	203
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	70.167	80
Feriepengeforpligtelser	144.500	147
Andre skyldige omkostninger	86.512	87
	<u>576.603</u>	<u>517</u>

## 8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2013 kr.	2012 t.kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<u>227</u>	<u>162</u>

## 9. 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 regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 10. 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 2.686 t.kr.

Der er afgivet ejendomsforbehold i selskabets bil for 205 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af bil udgør 261 t.kr.