

## **Realmæglerne Villa'sen ApS**

(CVR-nr. 28854501)

Sct. Knuds Allé 14, Bramming

### Årsrapport for 2016/17

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16. februar 2018

---

Dirigent: Søren Villadsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Realmæglerne Villa'sen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 12. februar 2018

**Direktion**

Søren Villadsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Realmæglerne Villa'sen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Villa'sen ApS for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bramming, den 12. februar 2018

**DANREVI, BRAMMING**  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 24257614

Per Nielsen  
Registreret revisor  
mne1082

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Realmæglerne Villa'sen ApS  
Sct. Knuds Allé 14  
6740 Bramming

CVR-nr.: 28 85 45 01  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Søren Villadsen

**Revisor**

DANREVI, BRAMMING  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Jernbanegade 4  
6740 Bramming

**Ejerforhold**

SV Holding ApS, Sct. Knuds Allé 14, 6740 Bramming

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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

Selskabets aktivitet og indtjening er i regnskabsåret ikke forløbet i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat udgør kr. -37.021.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 247.126 og en egenkapital på kr. -240.409.

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen. Selskabet forventer, at kapitalen reableres ved egen indtjening senest ved udgangen af regnskabsåret 2019/20. Årsregnskabet er som følge af dette udarbejdet med forventning om fortsat drift.

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

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabet forventer positiv indtjening i det kommende driftsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Realmæglerne Villa'sen ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med omsætning af ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 SV Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0
Indretning af lejede lokaler	3-5 år	0

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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i Realmæglerne Holding ApS indregnes til den af generalforsamlingen fastsatte kurs.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2016 TIL 30. SEPTEMBER 2017

	2016/17	2015/16 (t.kr.)
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>548.568</b>	<b>577</b>
2 Personalemkostninger .....	-576.053	-383
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-27.485</b>	<b>194</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	1.000	0
Andre finansielle indtægter .....	98	0
Andre finansielle omkostninger .....	-15.537	-20
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-41.924</b>	<b>174</b>
3 Skat af årets resultat .....	4.903	-41
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-37.021</b>	<b>133</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-37.021	133
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-37.021</b>	<b>133</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017

AKTIVER

	2017	2016 (t.kr.)
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0
4 Indretning af lejede lokaler .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	68.250	67
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>68.250</b>	<b>67</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>68.250</b>	<b>67</b>
Debitorer .....	71.838	168
Selskabsskat .....	1.503	0
Andre tilgodehavender.....	6.888	28
Udskudt skatteaktiv.....	74.200	71
Periodeafgrænsningsposter .....	24.135	26
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>178.564</b>	<b>293</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>312</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>178.876</b>	<b>293</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>247.126</b>	<b>360</b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016 (t.kr.)
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	-365.409	-329
<b>5 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-240.409</b>	<b>-204</b>
Kreditinstitutter .....	29.666	62
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	304.036	300
Anden gæld.....	145.383	195
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	8.450	7
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>487.535</b>	<b>564</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>487.535</b>	<b>564</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>247.126</b>	<b>360</b>

- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2016/17	2015/16 (t.kr.)
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>		
Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen. Selskabet forventer at kapitalen reetableres ved egen indtjening senest ved udgangen af regnskabsåret 2019/20. Årsregnskabet er som følge af dette udarbejdet med forventning om fortsat drift.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	2	1
Lønninger .....	548.053	355
Pensioner .....	28.000	28
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b><u>576.053</u></b>	<b><u>383</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat .....	-1.503	-1
Regulering af udskudt skat .....	-3.400	42
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b><u>-4.903</u></b>	<b><u>41</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris, primo .....	613.511	48.708
Kostpris 30. september 2017	613.511	48.708
Af-/nedskrivninger, primo .....	-613.511	-48.708
Af-/nedskrivninger 30. september 2017	-613.511	-48.708
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	-328.388	-37.021	-365.409
	<u>-203.388</u>	<u>-37.021</u>	<u>-240.409</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2017 17.565 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Deponeringskonto i Skjern Bank, indestående pr. 30. september 2017 kr. 312, er en sikkerhedskonto i forhold til kundernes acointindbetalinger vedrørende igangværende sager.