



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BR-ERHVERVSEJENDOMSMÆGLER A/S**

**GODTHÅBSVEJ 4, 8600 SILKEBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

**11. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2017**

---

**Morten Rødevald**

**CVR-NR. 29 24 15 89**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |             |
| Selskabsoplysninger.....   | 3           |
| <b>Erklæringer</b>   |             |
| Ledelsespåtegning.....   | 4           |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5           |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |             |
| Ledelsesberetning.....   | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |             |
| Resultatopgørelse.....   | 7           |
| Balance.....   | 8           |
| Noter.....   | 9-10        |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 11-12       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | BR-Erhvervsejendomsmægler A/S<br>Godthåbsvej 4<br>8600 Silkeborg  |
|                      | CVR-nr.: 29 24 15 89<br>Stiftet: 3. januar 2006<br>Hjemsted: Silkeborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Henrik Lyhne, Formand<br>Per Møller Jensen<br>Morten Rødevald   |
| <b>Direktion</b>     | Per Møller Jensen   |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Papirfabrikken 34<br>8600 Silkeborg                               |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea Bank Danmark A/S<br>Vestergade 13<br>8600 Silkeborg  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for BR-Erhvervsejendomsrådgiver A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. marts 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Per Møller Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henrik Lyhne  
Formand

\_\_\_\_\_  
Per Møller Jensen

\_\_\_\_\_  
Morten Rødevald

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i BR-Erhvervsejendomsmægler A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for BR-Erhvervsejendomsmægler A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Silkeborg, den 20. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive erhvervsejendomsmæglervirksomhed.

### **Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet**

Selskabet har med virkning fra 1. november 2016 overdraget sin aktivitet til EDC Erhverv Torben Larsen A/S.

Selskabets aktivitet er herefter ejerskab af kapitalandele og finansieringsvirksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|  | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>1.377.223</b> | <b>1.122.994</b> |
| Personaleomkostninger.....             | 1    | -830.680         | -898.849         |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -19.250          | -11.000          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>527.293</b>   | <b>213.145</b>   |
| Andre finansielle indtægter.....       |      | 5.743            | -1               |
| Andre finansielle omkostninger.....    |      | -6.260           | -4.801           |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>526.776</b>   | <b>208.343</b>   |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -121.196         | -46.000          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>405.580</b>   | <b>162.343</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                 |      | 405.580          | 162.343          |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>405.580</b>   | <b>162.343</b>   |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Driftsmateriel og inventar.....                  |          | 0                | 19.250           |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>3</b> | <b>0</b>         | <b>19.250</b>    |
| Kapitalandele i associerede virksomheder.....    |          | 500.000          | 0                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>4</b> | <b>500.000</b>   | <b>0</b>         |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>500.000</b>   | <b>19.250</b>    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 45.025           | 57.262           |
| Tilgodehavende hos associeret virksomhed.....    | 5        | 805.743          | 0                |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 0                | 2.000            |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 0                | 308.450          |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>850.768</b>   | <b>367.712</b>   |
| <b>Likvider.....</b>                             |          | <b>433.500</b>   | <b>732.079</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>1.284.268</b> | <b>1.099.791</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>1.784.268</b> | <b>1.119.041</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                  |                  |
| Aktiekapital.....                                |          | 540.000          | 540.000          |
| Overført overskud.....                           |          | 495.897          | 90.317           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>6</b> | <b>1.035.897</b> | <b>630.317</b>   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....         |          | 79.625           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 138.033          | 66.485           |
| Selskabsskat.....                                |          | 119.196          | 0                |
| Anden gæld.....                                  |          | 411.517          | 422.239          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>748.371</b>   | <b>488.724</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>748.371</b>   | <b>488.724</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>1.784.268</b> | <b>1.119.041</b> |



## NOTER

|   | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.                              | Note     |
|---|----------------|--|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>  |                |  | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>3 (2015: 3)   |                |  |          |
| Løn og gager.....   | 765.546        | 825.681                                  |          |
| Pensioner.....  | 40.484         | 43.029                                   |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....  | 10.479         | 10.352                                   |          |
| Andre personaleomkostninger.....  | 14.171         | 19.787                                   |          |
|   | <b>830.680</b> | <b>898.849</b>                           |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                |  | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 119.196        | 0  |          |
| Regulering af udskudt skat.....   | 2.000          | 46.000                                   |          |
|   | <b>121.196</b> | <b>46.000</b>                            |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                |  | <b>3</b> |
|   |                | Driftsmateriel og inventar               |          |
| Kostpris 1. januar 2016.....  |                | 55.000                                   |          |
| Afgang.....   |                | -55.000                                  |          |
| <b>Kostpris 31. december 2016.....</b>  |                | <b>0</b>                                 |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....   |                | 35.750                                   |          |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....  |                | -55.000                                  |          |
| Årets afskrivninger .....   |                | 19.250                                   |          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>   |                | <b>0</b>                                 |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>   |                | <b>0</b>                                 |          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>  |                |  | <b>4</b> |
|   |                | Kapitalandele i associerede virksomheder |          |
| Tilgang.....  |                | 500.000                                  |          |
| <b>Kostpris 31. december 2016.....</b>  |                | <b>500.000</b>                           |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>   |                | <b>500.000</b>                           |          |
| <b>Tilgodehavende hos associeret virksomhed</b>   |                |  | <b>5</b> |
| Tilgodehavendet afvikles efterhånden som låntager har mulighed herfor og kan til enhver tid indfries helt eller delvist |                |  |          |

## NOTER

Note

## Egenkapital

6

|  | Aktiekapital   | Overført<br>overskud | I alt            |
|--|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016.....            | 540.000        | 90.317               | 630.317          |
| Forslag til årets resultatdisponering..... |                | 405.580              | 405.580          |
| <b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>  | <b>540.000</b> | <b>495.897</b>       | <b>1.035.897</b> |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BR-Erhvervsejendomsrådgiver A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salgs-, udlejnings-, rådgivningssalærer mv. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|  | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år     | 0 %       |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.