

Realmæglerne Jacobsen & Højer ApS

Amagerbrogade 36
2300 København S
CVR-nr. 29399530

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2017

Dirigent

Navn: Thomas Jacobsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Realmæglerne Jacobsen & Højer ApS
Amagerbrogade 36
2300 København S

CVR-nr.: 29399530
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Thomas Jacobsen, adm. direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Realmæglerne Jacobsen & Højer ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.06.2017

Direktion

Thomas Jacobsen
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Realrådgiverne Jacobsen & Højer ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Realrådgiverne Jacobsen & Højer ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 08.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Claus Jorch Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 113 t.kr. mod et overskud på 137 t.kr. sidste år. Ændringen i resultatet skyldes primært et lavere resultat i datterselskabet Realrådgiverne Greve & Solrød ApS.

Selskabets egenkapital er tabt, og selskabet er dermed omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen reetableres i løbet af en kortere årrække ved indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.740.894	1.985.945
Personaleomkostninger	1	(1.918.712)	(1.994.101)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(25.701)</u>	<u>(120.940)</u>
Driftsresultat		(203.519)	(129.096)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		57.000	233.333
Andre finansielle indtægter		0	40.506
Andre finansielle omkostninger		<u>(14.890)</u>	<u>(34.178)</u>
Resultat før skat		(161.409)	110.565
Skat af årets resultat	3	<u>48.641</u>	<u>25.988</u>
Årets resultat		<u>(112.768)</u>	<u>136.553</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	120.000
Overført resultat		<u>(112.768)</u>	<u>16.553</u>
		<u>(112.768)</u>	<u>136.553</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	4	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.520	7.647
Indretning af lejede lokaler		0	14.674
Materielle anlægsaktiver	5	13.520	22.321
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		33.333	33.333
Andre værdipapirer og kapitalandele		274.000	274.000
Deposita		76.700	76.700
Andre tilgodehavender		250.000	250.000
Finansielle anlægsaktiver	6	634.033	634.033
Anlægsaktiver		647.553	656.354
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.750	85.145
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	102.144
Udskudt skat		47.585	13.080
Andre tilgodehavender		82.207	46.383
Tilgodehavende selskabsskat		0	21.691
Periodeafgrænsningsposter		59.470	61.421
Tilgodehavender		194.012	329.864
Likvide beholdninger		1.512	55.286
Omsætningsaktiver		195.524	385.150
Aktiver		843.077	1.041.504

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(96.191)	16.577
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>120.000</u>
Egenkapital		<u>28.809</u>	<u>261.577</u>
Anden gæld		<u>243.945</u>	<u>250.388</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>243.945</u>	<u>250.388</u>
Bankgæld		2.154	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.651	69.671
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.001	0
Skyldig selskabsskat		7.041	42.868
Anden gæld	7	<u>444.476</u>	<u>417.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>570.323</u>	<u>529.539</u>
Gældsforpligtelser		<u>814.268</u>	<u>779.927</u>
Passiver		<u>843.077</u>	<u>1.041.504</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	16.577	120.000	261.577
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(120.000)	(120.000)
Årets resultat	0	(112.768)	0	(112.768)
Egenkapital ultimo	125.000	(96.191)	0	28.809

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.766.855	1.852.628
Andre omkostninger til social sikring	29.470	28.681
Andre personaleomkostninger	122.387	112.792
	1.918.712	1.994.101

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

5

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	30.000
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	25.701	90.940
	25.701	120.940

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	(17.908)
Ændring af udskudt skat	(34.505)	(8.080)
Regulering vedrørende tidligere år	(14.136)	0
	(48.641)	(25.988)

	Goodwill
	kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	200.000
Kostpris ultimo	200.000
Af- og nedskrivninger primo	(200.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(200.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Noter

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	340.302	320.222
Tilgange	16.900	0
Kostpris ultimo	357.202	320.222
Af- og nedskrivninger primo	(332.655)	(305.548)
Årets afskrivninger	(11.027)	(14.674)
Af- og nedskrivninger ultimo	(343.682)	(320.222)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.520	0

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.	Andre tilgode- havender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	33.333	234.000	76.700	250.000
Kostpris ultimo	33.333	234.000	76.700	250.000
Opskrivninger primo	0	40.000	0	0
Opskrivninger ultimo	0	40.000	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.333	274.000	76.700	250.000

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
7. Anden gæld		
Moms og afgifter	171.347	173.673
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	62.950	70.283
Feriepengeforpligtelser	102.333	85.648
Andre skyldige omkostninger	107.846	87.396
	444.476	417.000

	2016	2015
	kr.	kr.
8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	120.600	120.600

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Skyldig selskabsskat af hele koncernen udgør 0 t.kr. pr. balancedagen.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet gæld til Foreningen Realmæglerne, Brøndby på t.kr. 244 er der stillet sikkerhed i aktier for nom. 200.000 kr i Realmæglerne Holding A/S. Lånet er afdragsfrit indtil 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 nettoomsætning, vareforbrug og direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets direkte omkostninger målt til kostpris.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til pengeinstitutter og øvrig gæld.

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 dets danske danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 10 år, da ledelsen vurderer, at der er tale om strategisk erhvervet virksomhed med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. Den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

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

Materielle anlægsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.