

**Boligmægleren Bjæverskov ApS**

Søndergade 8A  
4130 Viby Sjælland  
CVR-nr. 30 24 42 65

**Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juni 2019

---

Arthur Højgaard Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Boligmægleren Bjæverskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby Sjælland, den 18. juni 2019

### Direktion

Arthur Højgaard Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Boligmægleren Bjæverskov ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligmægleren Bjæverskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vor 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.

Roskilde, den 18. juni 2019

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 28 99 13 55

Michael Plæhn  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34455

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Boligmægleren Bjæverskov ApS  
Søndergade 8A  
4130 Viby Sjælland

CVR-nr.: 30 24 42 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 1. januar 2007

Hjemsted: Roskilde

**Direktion**

Arthur Højgaard Nielsen

**Revisor**

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 302.275, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 884.997.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligmægleren Bjæverskov ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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 m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8	år
Indretning af lejede lokaler	5	år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Boligmægleren Bjæverskov ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.209.168</b>	<b>1.370.209</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.107.087</u>	<u>-1.780.723</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>102.081</b>	<b>-410.514</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-112.234</u>	<u>-81.519</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-10.153</b>	<b>-492.033</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		65.583	-221
Finansielle omkostninger	3	<u>-30.214</u>	<u>-28.020</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.216</b>	<b>-520.274</b>
Skat af årets resultat	4	<u>277.059</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>302.275</u></b>	<b><u>-520.274</u></b>
Overført resultat		<u>302.275</u>	<u>-520.274</u>
		<b><u>302.275</u></b>	<b><u>-520.274</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		67.975	98.690
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>67.975</b>	<b>98.690</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.184	137.384
Indretning af lejede lokaler		110.210	135.529
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>191.394</b>	<b>272.913</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	181.229	115.646
Deposita		57.000	57.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>238.229</b>	<b>172.646</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>497.598</b>	<b>544.249</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		149.263	40.864
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.005	0
Andre tilgodehavender		112.500	23.895
<b>Tilgodehavender</b>		<b>270.768</b>	<b>64.759</b>
Værdipapirer		1.230	1.230
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.230</b>	<b>1.230</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20.268</b>	<b>183.148</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>292.266</b>	<b>249.137</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>789.864</b>	<b>793.386</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-1.009.997</u>	<u>-1.312.273</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>-884.997</u></b>	<b><u>-1.187.273</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>6.641</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>6.641</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.379	81.282
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.066.444	1.359.432
Selskabsskat		1.232	0
Anden gæld		<u>458.806</u>	<u>533.304</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.674.861</u></b>	<b><u>1.974.018</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.674.861</u></b>	<b><u>1.974.018</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>789.864</u></b>	<b><u>793.386</u></b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>1.107.087</u>	<u>1.780.723</u>
	<b><u>1.107.087</u></b>	<b><u>1.780.723</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>3</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	30.715	0
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>81.519</u>	<u>81.519</u>
	<b><u>112.234</u></b>	<b><u>81.519</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>30.214</u>	<u>28.020</u>
	<b><u>30.214</u></b>	<b><u>28.020</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.232	0
Årets udskudte skat	-6.641	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-271.650</u>	<u>0</u>
	<b><u>-277.059</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 5 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2018	215.000
Kostpris 31. december 2018	215.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	116.310
Årets afskrivninger	30.715
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	147.025
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>67.975</b>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2018	315.000	212.673
Kostpris 31. december 2018	315.000	212.673
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	177.616	77.144
Årets afskrivninger	56.200	25.319
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	233.816	102.463
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>81.184</b>	<b>110.210</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>115.867</u>	<u>115.867</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>115.867</u>	<u>115.867</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	-221	0
Årets resultat	<u>65.583</u>	<u>-221</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>65.362</u>	<u>-221</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>181.229</u></u></b>	<b><u><u>115.646</u></u></b>

## 8 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-1.312.272	-1.187.272
Årets resultat	0	302.275	302.275
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>-1.009.997</u></u></b>	<b><u><u>-884.997</u></u></b>

## 9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Vibyhus ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Arthur Højgaard Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-040351383440

IP: 176.20.xxx.xxx

2019-06-24 08:45:09Z

NEM ID 

## Michael Plæhn

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Trekrøner Revision A/S

Serienummer: CVR:28991355-RID:1191341856150

IP: 2.109.xxx.xxx

2019-06-24 09:00:33Z

NEM ID 

## Arthur Højgaard Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-040351383440

IP: 176.20.xxx.xxx

2019-06-24 09:35:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SH3KL-UE205-MNUM1-LOK3S-B5LQG-866U3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>