



**Revisionsfirmaet Westergaard**

Godkendte revisorer  
Cand. merc. aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**Boligmægleren Bjæverskov ApS**

Ringstedgade 46  
4000 Roskilde

CVR nr.: 30 24 42 65

**Årsrapport for 2015**

9. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/6 2016.

**Dirigent:**

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger                              | 1           |
| Ledelsespåtegning                                | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december | 8           |
| Balance pr. 31. december                         | 9           |
| Noter  | 11          |

## Selskabsoplysninger

|                |   |
|----------------|---|
| Selskabet      | Boligmægleren Bjæverskov ApS<br>Ringstedgade 46<br>4000 Roskilde  |
|                | CVR nr.: 30 24 42 65<br>Stiftet: 1. januar 2007<br>Hjemsted: Roskilde<br>Regnskabsår: 1. januar til 31. december  |
| Direktion      | Arthur Højgaard   |
| Koncernforhold | Selskabet er et 100% ejet datterselskab af:<br>Vibyhus Finans ApS, Ørstedvej 50D, 4130 Viby Sjælland  |
| Revisor        | Revisionsfirmaet Westergaard<br>Godkendt Revisionsanpartsselskab<br>Søndergade 7<br>4130 Viby Sj.<br><a href="http://www.reviwest.dk">www.reviwest.dk</a> |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 for Boligmægleren Bjæverskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. maj 2016

**I direktionen:**

  
Arthur Højgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejerne i Boligmægleren Bjæverskov ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Boligmægleren Bjæverskov ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### **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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby, den 24. maj 2016

**Revisionsfirmaet Westergaard**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 35 98 93 15



**Erik Pedersen**  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at drive handels- og servicevirksomhed.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Selskabets resultat udviser et underskud, som selskabets ledelse vurderer som utilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Nettoomsætningen**

Nettoomsætningen omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt ikke-fakturerede indtægter vedrørende uafsluttede igangværende arbejder. Indregning sker, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Igangværende arbejder indregnes i takt med, at ydelsen leveres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det sandsynligt, at de økonomiske fordele - herunder betalinger - vil tilgå selskabet.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og - omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, lokaler, administration 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 poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat i resultatopgørelsen omfatter 23,5% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 netto-realisationværdi.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

|          | Brugstid | Restværdi |
|----------|----------|-----------|
| Goodwill | 7 år     | 0-10%     |

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært til scrapværdien over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

|                              | Brugstid | Restværdi |
|------------------------------|----------|-----------|
| Driftsmateriel og inventar   | 3 - 8 år | 0-10%     |
| Indretning af lejede lokaler | 5 år     | 0-10%     |

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Deposita måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

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

### **Værdipapirer**

Værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked er indregnet under omsætningsaktiver og måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til kostpris (anskaffelsessum).

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

| <u>Note</u>  | <u>2015</u><br><u>kr.</u> | <u>2014</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                               | <b>1.456.110</b>          | <b>866</b>                  |
| 2 Personaleomkostninger                                | -1.432.301                | -754                        |
| <b>Resultat før afskrivninger</b>                      | <b>23.809</b>             | <b>112</b>                  |
| 3 Afskrivninger  | -61.273                   | -31                         |
| Andre driftsomkostninger                               | 0                         | -47                         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                 | <b>-37.464</b>            | <b>34</b>                   |
| 8 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | 10.382                    | 0                           |
| Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed        | 1.230                     | 0                           |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder  | -15.974                   | -7                          |
| Finansielle omkostninger                               | -80                       | 0                           |
| <b>Finansielle poster i alt</b>                        | <b>-4.442</b>             | <b>-7</b>                   |
| <b>Resultat før skat</b>                               | <b>-41.906</b>            | <b>27</b>                   |
| 4 Skat af årets resultat                               | 11.208                    | -4                          |
| <b>Årets resultat</b>                                  | <b>-30.698</b>            | <b>23</b>                   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                 |                           |                             |
| Udbytte  | 0                         | 0                           |
| Overført resultat                                      | -30.698                   | 23                          |
| <b>Disponeret i alt</b>                                | <b>-30.698</b>            | <b>23</b>                   |

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

| <u>Note</u>                                 | 2015<br>kr.    | 2014<br>t.kr. |
|---|----------------|---------------|
| 5 Goodwill                                  | 169.405        | 90            |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>     | <b>169.405</b> | <b>90</b>     |
| 6 Driftsmateriel og inventar                | 249.784        | 76            |
| 7 Indretning af lejede lokaler              | 43.063         | 15            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>292.847</b> | <b>91</b>     |
| 8 Kapitalandele i associerede virksomheder  | 70.382         | 0             |
| Deposita                                    | 93.000         | 15            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>163.382</b> | <b>15</b>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>625.634</b> | <b>196</b>    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 31.905         | 14            |
| Udsudte skatteaktiver                       | 20.974         | 10            |
| Andre tilgodehavender                       | 12.500         | 13            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>65.379</b>  | <b>37</b>     |
| <b>Andre værdipapirer</b>                   | <b>1.230</b>   | <b>1</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 | <b>176.833</b> | <b>69</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>243.442</b> | <b>107</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>869.076</b> | <b>303</b>    |

## Balance pr. 31. december

### Passiver

| <u>Note</u>                                  | 2015<br>kr.             | 2014<br>t.kr.      |
|--|-------------------------|--------------------|
| Selskabskapital                              | 125.000                 | 125                |
| Overført resultat                            | -437.605                | -407               |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret        | 0                       | 0                  |
| <b>9 Egenkapital i alt</b>                   | <b><u>-312.605</u></b>  | <b><u>-282</u></b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 65.025                  | 30                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 56.556                  | 66                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            | 571.635                 | 340                |
| Anden gæld                                   | 488.465                 | 149                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b><u>1.181.681</u></b> | <b><u>585</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>1.181.681</u></b> | <b><u>585</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>869.076</u></b>   | <b><u>303</u></b>  |

10 Eventualforpligtelser

## Noter

| <u>Note</u>  | <u>2015</u><br>kr.      | <u>2014</u><br>t.kr. |
|--|-------------------------|----------------------|
| <b>1 <u>Oplysning om usikkerhed om going concern</u></b>   |                         |                      |
| Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang. |                         |                      |
| Der er afgivet hensigtserklæring om nødvendig kredit fra ultimativ anpartshaver. Årsrapporten er således aflagt efter princippet om fortsat drift.                       |                         |                      |
| <b>2 <u>Personaleomkostninger</u></b>  |                         |                      |
| Lønninger og gager   | 1.230.609               | 725                  |
| Pension  | 35.000                  | 0                    |
| Andre omkostninger til social sikring  | 27.790                  | 10                   |
| Andre personaleomkostninger  | <u>138.902</u>          | <u>19</u>            |
|  | <b><u>1.432.301</u></b> | <b><u>754</u></b>    |
| <b>3 <u>Afskrivninger</u></b>  |                         |                      |
| Goodwill   | 19.999                  | 16                   |
| Driftsmateriel og inventar   | 26.200                  | 5                    |
| Indretning af lejede lokaler   | <u>15.074</u>           | <u>10</u>            |
|  | <b><u>61.273</u></b>    | <b><u>31</u></b>     |
| <b>4 <u>Skat af årets resultat</u></b>   |                         |                      |
| Årets aktuelle skat  | 0                       | -19                  |
| Årets regulering af udskudt skat   | <u>-11.208</u>          | <u>23</u>            |
|  | <b><u>-11.208</u></b>   | <b><u>4</u></b>      |

## Noter

| <u>Note</u>  | <u>2015</u><br>kr.    | <u>2014</u><br>t.kr. |
|--|-----------------------|----------------------|
| <b>5 <u>Goodwill</u></b>                           |                       |                      |
| Kostpris pr. 1. januar                             | 115.000               | 35                   |
| Tilgang i årets løb                                | 100.000               | 80                   |
| Afgang i årets løb                                 | <u>0</u>              | <u>0</u>             |
| <b>Kostpris pr. 31. december</b>                   | <b><u>215.000</u></b> | <b><u>115</u></b>    |
| <br>   |                       |                      |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar           | 25.596                | 9                    |
| Årets afskrivninger                                | <u>19.999</u>         | <u>16</u>            |
| <b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b> | <b><u>45.595</u></b>  | <b><u>25</u></b>     |
| <br>   |                       |                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>      | <b><u>169.405</u></b> | <b><u>90</u></b>     |
| <br>   |                       |                      |
| <b>6 <u>Driftsmateriel og inventar</u></b>         |                       |                      |
| Kostpris pr. 1. januar                             | 115.000               | 277                  |
| Tilgang i årets løb                                | 200.000               | 81                   |
| Afgang i årets løb                                 | <u>0</u>              | <u>-243</u>          |
| <b>Kostpris pr. 31. december</b>                   | <b><u>315.000</u></b> | <b><u>115</u></b>    |
| <br>   |                       |                      |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar           | 39.016                | 217                  |
| Årets afskrivninger                                | 26.200                | 5                    |
| Afskrivninger på afhændede aktiver                 | <u>0</u>              | <u>-183</u>          |
| <b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b> | <b><u>65.216</u></b>  | <b><u>39</u></b>     |
| <br>   |                       |                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>      | <b><u>249.784</u></b> | <b><u>76</u></b>     |

## Noter

| <u>Note</u>  | <u>2015</u><br>kr. | <u>2014</u><br>t.kr. |
|--|--------------------|----------------------|
| <b>7 <u>Indretning af lejede lokaler</u></b>             |                    |                      |
| Kostpris pr. 1. januar                                   | 52.036             | 52                   |
| Tilgang i årets løb                                      | 42.852             | 0                    |
| Afgang i årets løb                                       | 0                  | 0                    |
| <b>Kostpris pr. 31. december</b>                         | <b>94.888</b>      | <b>52</b>            |
| <br>   |                    |                      |
| Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar                 | 36.751             | 26                   |
| Årets afskrivninger                                      | 15.074             | 11                   |
| Afskrivninger på afhændede aktiver                       | 0                  | 0                    |
| <b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>       | <b>51.825</b>      | <b>37</b>            |
| <br>   |                    |                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>            | <b>43.063</b>      | <b>15</b>            |
| <br>   |                    |                      |
| <b>8 <u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u></b> |                    |                      |
| Kostpris pr. 1. januar                                   | 0                  | 0                    |
| Tilgang i årets løb                                      | 60.000             | 0                    |
| Afgang i årets løb                                       | 0                  | 0                    |
| <b>Kostpris pr. 31. december</b>                         | <b>60.000</b>      | <b>0</b>             |
| <br>   |                    |                      |
| Værdireguleringer pr. 1. januar                          | 0                  | 0                    |
| Årets resultat   | 3.136              | 0                    |
| Reg. til indre værdi                                     | 7.246              | 0                    |
| Udbytte  | 0                  | 0                    |
| <b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>                | <b>10.382</b>      | <b>0</b>             |
| <br>   |                    |                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>            | <b>70.382</b>      | <b>0</b>             |

Kapitalandele i associeret virksomhed specificeres således:

| Navn              | Hjemsted | Selskabs-<br>kapital | Ejer-<br>andel |
|-------------------|----------|----------------------|----------------|
| BOLIGmægleren ApS | Roskilde | 60.000               | 37,5%          |

## Noter

| <u>Note</u>   | <u>2015</u><br><u>kr.</u> | <u>2014</u><br><u>t.kr.</u> |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| <b>9 <u>Egenkapital</u></b>   |                           |                             |
| <b>Selskabskapital</b>  |                           |                             |
| Selskabskapital pr. 1. januar   | <u>125.000</u>            | <u>125</u>                  |
|   | <b><u>125.000</u></b>     | <b><u>125</u></b>           |
| <b>Overført resultat</b>  |                           |                             |
| Overført resultat pr. 1. januar   | -406.907                  | -430                        |
| Overført af årets resultat  | <u>-30.698</u>            | <u>23</u>                   |
|   | <b><u>-437.605</u></b>    | <b><u>-407</u></b>          |
| <b>10 <u>Eventualforpligtelser</u></b>  |                           |                             |
| Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af Vibyhus Finans ApS. |                           |                             |

Udover det anførte har selskabet ikke indgået kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.