



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer  
Cand. merc. aud.  
Statsautoriseret  
Registreret

**Boligmægleren Bjæverskov ApS**

Ringstedgade 46  
4000 Roskilde

CVR nr.: 30 24 42 65

**Årsrapport for 2016**

10. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den <sup>21</sup>/<sub>6</sub> 2017.

**Dirigent:**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

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

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 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.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29. maj 2017

**I direktionen:**

  
Arthur Højgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

**Til kapitalejerne i Boligmægleren Bjæverskov ApS**

### **Erklæring om review af årsregnskabet**

Vi har udført review af årsregnskabet for Boligmægleren Bjæverskov ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016, 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 skal udtrykke 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 krav.

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 bevis.

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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **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 review 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 reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Viby, den 29. maj 2017

**Revisionsfirmaet Westergaard**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nummer 35 98 93 15



**Sven Westergaard**  
Cand. merc. aud.  
Reg. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

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 er 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, inklusiv 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 22% 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 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.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Goodwill	7 år	0-10%

Goodwill afskrives over 7 år, idet virksomheden ikke har mulighed for at vurdere levetiden af tilkøbt goodwill, hvorefter levetiden for goodwill er sat til 7 år jf. årsregnskabsloven.

### **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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Deposita måles til kostpris.

Kapitalandele i associeret virksomheder indregnes til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages andel af den associeret virksomheds resultat efter skat. Ændringer i den associeret virksomheds egenkapital reguleres årligt og hensættes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

### **Tilgodehavender**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **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>	2016 kr.	2015 t.kr.
	<u>1.375.400</u>	<u>1.456</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	
1	Personaleomkostninger	-1.586.020
2	Afskrivninger	-112.234
	<u>-322.854</u>	<u>-37</u>
	<b>Driftsresultat</b>	
7	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	25.485
	Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-25.964
	Finansielle omkostninger	-3.515
	<u>-3.994</u>	<u>-5</u>
	<b>Finansielle poster i alt</b>	
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-326.848</b>
		<b>-42</b>
3	Skat af årets resultat	-27.546
	<u>-354.394</u>	<u>11</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b>-31</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Udbytte	0
	Overført resultat	-354.394
	<u>-354.394</u>	<u>-31</u>
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>-31</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
4 Goodwill	138.690	169
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>138.690</b>	<b>169</b>
5 Driftsmateriel og inventar	193.584	250
6 Indretning af lejede lokaler	160.848	43
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>354.432</b>	<b>293</b>
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	115.867	70
Deposita	57.000	93
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>172.867</b>	<b>163</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>665.989</b>	<b>625</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.744	32
Udskudte skatteaktiver	0	21
Andre tilgodehavender	12.500	13
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>74.244</b>	<b>66</b>
<b>Andre værdipapirer</b>	<b>1.230</b>	<b>1</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>104.767</b>	<b>177</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>180.241</b>	<b>244</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>846.230</b>	<b>869</b>

**Balance pr. 31. december**

**Passiver**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	-791.999	-438
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>8 Egenkapital i alt</b>	<b><u>-666.999</u></b>	<b><u>-313</u></b>
Kreditinstitutter	10	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	65
Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.572	57
Gæld til tilknyttede virksomheder	960.375	572
Anden gæld	<u>411.700</u>	<u>488</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.506.657</u></b>	<b><u>1.182</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.506.657</u></b>	<b><u>1.182</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>846.230</u></b>	<b><u>869</u></b>

10 Eventualforpligtelser

## Noter

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1 <u>Personaleomkostninger</u></b>		
Lønninger og gager	1.424.218	1.230
Pension	30.000	35
Andre omkostninger til social sikring	19.129	28
Andre personaleomkostninger	112.673	139
	<b><u>1.586.020</u></b>	<b><u>1.432</u></b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>5</u>	<u>3</u>
<b>2 <u>Afskrivninger</u></b>		
Goodwill	30.715	20
Driftsmateriel og inventar	56.200	26
Indretning af lejede lokaler	25.319	15
	<b><u>112.234</u></b>	<b><u>61</u></b>
<b>3 <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Årets regulering af udskudt skat	27.546	-11
	<b><u>27.546</u></b>	<b><u>-11</u></b>
<b>4 <u>Goodwill</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	215.000	115
Tilgang i årets løb	0	100
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>215.000</u></b>	<b><u>215</u></b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	45.595	26
Årets afskrivninger	30.715	20
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b><u>76.310</u></b>	<b><u>46</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>138.690</u></b>	<b><u>169</u></b>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>5 <u>Driftsmateriel og inventar</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	315.000	115
Tilgang i årets løb	0	200
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>315.000</u></b>	<b><u>315</u></b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	65.216	39
Årets afskrivninger	56.200	26
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b><u>121.416</u></b>	<b><u>65</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u><u>193.584</u></u></b>	<b><u><u>250</u></u></b>
<b>6 <u>Indretning af lejede lokaler</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	94.888	52
Tilgang i årets løb	143.104	43
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>237.992</u></b>	<b><u>95</u></b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	51.825	37
Årets afskrivninger	25.319	15
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december</b>	<b><u>77.144</u></b>	<b><u>52</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u><u>160.848</u></u></b>	<b><u><u>43</u></u></b>



## Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.	
<b>7 <u>Kapitalandele i associerede virksomheder</u></b>			
Kostpris pr. 1. januar	60.000	60	
Tilgang i årets løb	20.000	0	
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>60</u></b>	
Værdireguleringer pr. 1. januar	10.382	0	
Årets resultat	32.025	3	
Regulering til indre værdi	-6.540	7	
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b><u>35.867</u></b>	<b><u>10</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>115.867</u></b>	<b><u>70</u></b>	
Kapitalandele i associeret virksomhed specificeres således:			
<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u>
BOLIGmægleren ApS	Roskilde	80.000	50%
<b>8 <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	-437.605	-407	
Overført af årets resultat	<u>-354.394</u>	<u>-31</u>	
	<b><u>-791.999</u></b>	<b><u>-438</u></b>	
<b>9 <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.			

## Noter

### Note

#### 10 Eventualforpligtelser

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.