

# **BOLIGMÆGLEREN BJÆVERSKOV ApS**

Ringstedgade 46  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2018**

---

**Arthur Højgaard Nielsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
-------------------------------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            BOLIGMÆGLEREN BJÆVERSKOV ApS  
                                 Ringstedgade 46  
                                 4000 Roskilde

CVR-nr:                    30244265  
Regnskabsår:            01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for Boligmægleren Bjæverskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 29/05/2018

## Direktion

Arthur Højgaard Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Boligmægleren Bjæverskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligmægleren Bjæverskov ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Regnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere regnskabet i overensstemmelse med den i regnskabet beskrevne regnskabspraksis. 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.

Årsregnskab etsyamt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den i regnskabet beskrevne regnskabspraksis.

Risskov, 29/05/2018

René Baltzer Nielsen  
Revisor  
Kvist Revision. ApS  
CVR: 36495928

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat viser for 2017, et underskud på tkr. 520. Resultat anses for utilfredsstillende.

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

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
**GENERELT**

Årsregnskabet for Boligmægleren Bjæverskov ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under

acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....			25.485
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.889.730</b>	<b>1.375.400</b>
Personaleomkostninger .....		-1.780.722	-1.586.020
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....			-112.234
Andre driftsomkostninger .....		-1.519.521	
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-410.513</b>	<b>-322.854</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....			25.485
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....			0
Andre finansielle indtægter .....		-222	
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-81.519	
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....			-25.964
Andre finansielle omkostninger .....		-28.020	-3.515
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-520.274</b>	
Skat af årets resultat .....			-27.546
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-520.274</b>	<b>-354.394</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....			0
Overført resultat .....		-520.274	-354.394
<b>I alt .....</b>		<b>-520.274</b>	<b>-354.394</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Goodwill .....		98.690	138.690
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>98.690</b>	<b>138.690</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		137.384	193.584
Indretning af lejede lokaler .....		135.529	160.848
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>272.913</b>	<b>354.432</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		115.646	115.867
Deposita .....		57.000	57.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>172.646</b>	<b>172.867</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>544.249</b>	<b>665.989</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		40.864	61.744
Udskudte skatteaktiver .....			0
Andre tilgodehavender .....		23.895	12.500
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>64.759</b>	<b>74.244</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.230	1.230
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>1.230</b>	
Likvide beholdninger .....		183.148	104.767
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>249.137</b>	<b>180.241</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>793.386</b>	<b>846.230</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-1.312.273	-791.999
Forslag til udbytte .....			0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.187.273</b>	<b>-666.999</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		6.641	
Andre hensatte forpligtelser .....		26.000	
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>32.641</b>	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....			10
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		81.281	134.572
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.359.432	960.375
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		507.305	411.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.948.018</b>	<b>1.506.657</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.948.018</b>	<b>1.506.657</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>793.386</b>	<b>846.230</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	-791.999	-666.999
Årets resultat .....		-520.274	-520.274
Egenkapital, ultimo .....	125.000	-1.312.273	-1.187.273