

**Agriteam Viborg/Aars ApS,
Ejendomsmæglerfirmaet Ib Bjerregaard
CVR-nr. 31155134
Søndergade 31, 1.m
9600 Aars**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2016

Dirigent

Navn: Ib Bjerregaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Agriteam Viborg/Aars ApS, Ejendomsmæglerfirmaet Ib Bjerregaard
Søndergade 31, 1.m
9600 Aars

CVR-nr.: 31155134

Stiftet: 10.12.2007

Hjemsted: Vesthimmerland Kommune

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 98621396

Telefax: 98625700

Hjemmeside: www.agriteam.dk/aars

E-mail: aars@agriteam.dk

Bestyrelse

Bent Mulbjerg, formand

Ib Bjerregaard

Hans Christian Hansen

Lise Lotte Lund

Direktion

Ib Bjerregaard

Bank

Jutlander Bank A/S

Markedsvej 5-7

9600 Aars

Advokat

Dahl Advokatfirma

Kongensgade 70

6700 Esbjerg

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Frodesgade 125

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Agriteam Viborg/Aars ApS, Ejendomsmæglerfirmaet Ib Bjerregaard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 15.02.2016

Direktion

Ib Bjerregaard

Bestyrelse

Bent Mulbjerg
formand

Ib Bjerregaard

Hans Christian Hansen

Lise Lotte Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Agriteam Viborg/Aars ApS, Ejendomsmæglerfirmaet Ib Bjerregaard

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Agriteam Viborg/Aars ApS, Ejendomsmæglerfirmaet Ib Bjerregaard for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har tabt hele sin egenkapital. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed, således at de planlagte aktiviteter kan realiseres. Selskabets bankforbindelse har bekræftet, at selskabets driftskredit vil blive forlænget frem til 01.05.2017 mod uændrede sikkerhedsstillelser, og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Uden at tage forbehold, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 7, hvor usikkerheden vedrørende måling af goodwill er beskrevet. Ledelsen har vurderet, at genindvindingsværdien af goodwill ikke er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 15.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dorte Larsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet driver ejendomsmæglervirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat betegnes som acceptabelt for året 2015.

Selskabets positive udvikling startede i 2012, fortsatte i 2013 og 2014. Selskabet har nu stabiliseret sig med et positivt resultat også i 2015. 4 år i træk med positivt resultat viser en virksomhed, der er inde i en solid og positiv udvikling. Omsætningen er igen steget og begrundes sidste års yderligere udvidelse af medarbejderantallet til nu 2 fuldtidsansatte og en deltidsansat. Omsætningen kunne muligvis have været større, da vi i enkelte tilfælde har sagt net tak til opgaver. Enten pga. afstand eller fordi det har ligget uden for villa og landbrugsmarkedet.

Den større satsning på markedsandele på landbrugsområdet både i Vesthimmerland - men også i Viborgområdet samt i øvrige områder af Midtjylland og Nordjylland viser en fortsat positiv effekt på antallet af henvendelser og antallet af ejendomme, der bliver kommissioneret. Samtidig ser vi en afsmitning til fritidslandbrugsmarkedet, da også henvendelserne om disse øges.

Samarbejdet med de øvrige Agriteam forretninger sikrer en god sparring og giver sikkerhed for, at vi kan servicere kunderne, selv når der er mange henvendelser.

Med den store aktivitet i slutningen af 2015 og i januar 2016 tillige med selskabets generelle positive udvikling er det ledelsens klare forventning, at aktiviteten kan fastholdes i 2016.

Kapitalberedskabet for de kommende års aktiviteter er vurderet, og der er tilsagn fra selskabets bankforbindelse om forlængelse af nuværende kreditfaciliteter. Det vurderes således, at det nødvendige likvide beredskab er til stede for gennemførelse af det kommende års drift.

Selskabets egenkapital er negativ med 1.196.863 kr., og selskabet er således omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab.

Der henvises i øvrigt til note 1 og 7.

Ledelsesberetning

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet har målt goodwill, som beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Det vurderes, at der med baggrund i det realiserede regnskabsresultat, de mange vurderinger og de kommissionerede ejendomme er et fortsat forbedret potentiale i virksomheden. De investeringer, der er foretaget i de seneste år, giver nu positive resultater og gode forventninger til fremtiden. Der er fortsat indgået formidlingsaftaler for et betydeligt beløb og med vores gode markedsposition forventes det, at der også i 2016 bliver stor aktivitet i selskabet. Det vurderes derfor, at den bogførte værdi af goodwill på 160 t.kr. er realistisk.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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, andre driftsindtægter og 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 salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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 danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat 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 sædvanligvis 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer. Brugstiden vurderes at udgøre 10 år.

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

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Materielle anlægsaktiver 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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter noterede aktier, der måles til kostpris.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.817.179	1.325.262
Personaleomkostninger	2	(1.340.148)	(1.102.565)
Af- og nedskrivninger	3	(88.208)	(86.880)
Driftsresultat		388.823	135.817
Andre finansielle indtægter		1.230	0
Andre finansielle omkostninger		(91.408)	(106.411)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		298.645	29.406
Skat af ordinært resultat		0	0
Årets resultat		<u>298.645</u>	<u>29.406</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		298.645	29.406
		<u>298.645</u>	<u>29.406</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Goodwill		160.000	240.000
Immaterielle anlægsaktiver	4	160.000	240.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.438	12.671
Materielle anlægsaktiver	5	18.438	12.671
Anlægsaktiver		178.438	252.671
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		434.903	68.939
Andre tilgodehavender		0	1.777
Tilgodehavende selskabsskat		332	0
Periodeafgrænsningsposter		19.317	16.866
Tilgodehavender		454.552	87.582
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.230	1.230
Værdipapirer og kapitalandele		1.230	1.230
Omsætningsaktiver		455.782	88.812
Aktiver		634.220	341.483

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		165.000	165.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.361.863)</u>	<u>(1.660.508)</u>
Egenkapital		<u>(1.196.863)</u>	<u>(1.495.508)</u>
Bankgæld		1.250.463	1.387.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.588	45.124
Anden gæld		<u>472.032</u>	<u>404.560</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.831.083</u>	<u>1.836.991</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.831.083</u>	<u>1.836.991</u>
Passiver		<u>634.220</u>	<u>341.483</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	165.000	(1.660.508)	(1.495.508)
Årets resultat	0	298.645	298.645
Egenkapital ultimo	165.000	(1.361.863)	(1.196.863)

Noter

1. Going concern

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Egenkapitalen pr. 31.12.2015 er negativ med 1.197 t.kr. For regnskabsåret 2016 budgetteres der med et positivt driftsresultat før afskrivninger og dermed også med balance i likviditeten.

Kapitalberedskabet for det kommende års aktiviteter er vurderet, og selskabets bankforbindelse har bekræftet, at den nuværende driftskredit vil fortsætte på uændrede vilkår frem til 01.05.2017, således at det nødvendige likvide beredskab er til stede for gennemførelsen af det kommende års drift.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	1.189.643	1.033.359
Pensioner	110.003	48.000
Andre omkostninger til social sikring	13.414	12.160
Andre personaleomkostninger	27.088	9.046
	1.340.148	1.102.565

	2015	2014
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	80.000	80.000
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	8.208	6.880
	88.208	86.880

	Goodwill
	kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	800.000
Kostpris ultimo	800.000
Af- og nedskrivninger primo	(560.000)
Årets afskrivninger	(80.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(640.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	160.000

Noter

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	152.328
Tilgange	13.975
Kostpris ultimo	166.303
Af- og nedskrivninger primo	(139.657)
Årets afskrivninger	(8.208)
Af- og nedskrivninger ultimo	(147.865)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.438

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet virksomhedspant med 500.000 kr. i simple fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser, driftsmidler og driftsmateriel samt goodwill. Den bogførte værdi af de pantsatte poster udgør pr. 31.12.2015, 613.341 kr. Herudover har alle 4 anpartshavere afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til i alt 650.000 kr. Kautitionerne er pro-rata kautitioner og dækker de rangsidste 650.000 kr.

7. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har målt goodwill, som beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Det vurderes, at der med baggrund i det realiserede regnskabsresultat, de mange vurderinger og de kommissionerede ejendomme er et fortsat forbedret potentiale i virksomheden. De investeringer, der er foretaget i de seneste år, giver nu positive resultater og gode forventninger til fremtiden. Der er fortsat indgået formidlingsaftaler for et betydeligt beløb og med vores gode markedsposition forventes det, at der også i 2016 bliver stor aktivitet i selskabet. Det vurderes derfor, at den bogførte værdi af goodwill på 160 t.kr. er realistisk.