

**AGRITEAM  
VIBORG/AARS ApS,  
EJENDOMSMÆGLERFIRM  
AET IB BJERREGAARD**

Søndergade 31, 1. m.  
9600 Aars  
CVR-nr. 31155134

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2018

**Dirigent**

---

Navn: Ib Bjerregaard

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

AGRITEAM VIBORG/AARS ApS, EJENDOMSMÆGLERFIRMAET IB BJERREGAARD  
Søndergade 31, 1. m.  
9600 Aars

CVR-nr.: 31155134

Stiftet: 10.12.2007

Hjemsted: Vesthimmerlands Kommune

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 98621396

Hjemmeside: [www.agriteam.dk/aars](http://www.agriteam.dk/aars)

E-mail: [aars@agriteam.dk](mailto: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

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 09.03.2018

### **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

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AGRITEAM VIBORG/AARS ApS, EJENDOMSMÆGLERFIRMAET IB BJERREGAARD for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af 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 01.05.2019 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.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 09.03.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29440

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet driver ejendomsmæglervirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat betegnes som acceptabelt for året 2017.

Ses på det samlede regnskab er omsætningen efter stigningen i 2016 fastholdt i 2017, og det er fortsat en virksomhed, der er inde i en solid og positiv udvikling. Antallet af medarbejdere er således for fjerde år i træk øget yderligere til nu 3 fuldtidsansatte og 2 deltidsansatte. Med ansættelsen af den sidste medarbejder, der har stort kendskab til omsætning af landbrug, kan vi fortsat servicere alle kunder fra vest til øst i region Midtjylland og Nordjylland.

Med den mere positive stemning i markedet og investeringen i de ekstra ansatte gennem de seneste år er forventningen for 2018 uændret mandskab og tiden er inde til at høste frugten af de senere års investeringer i markedsføring og kendskab.

Samarbejdet med de øvrige Agriteam forretninger sikrer en god sparring og giver sikkerhed for, at vi kan levere den rådgivning markedet efterspørger. Her skal også bemærkes den nye hjemmeside, der lever op til tidens krav om anvendelse på alle platforme.

Med den store aktivitet i hele 2016, 2017 og som fortsætter ind i 2018 tillige med selskabets generelle positive udvikling er det ledelsens forventning, at aktiviteten kan øges - også i 2018.

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 de kommende års drift.

Selskabets egenkapital er negativ med 1.177.753 kr. og selskabet er således omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab.

Der henvises i øvrigt til note 1.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.813.107</b>	<b>1.771.045</b>
Personaleomkostninger	2	(1.668.117)	(1.597.464)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(87.373)</u>	<u>(93.164)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>57.617</b>	<b>80.417</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(55.179)</u>	<u>(63.744)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>2.438</b></u>	<u><b>16.673</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.438</u>	<u>16.673</u>
		<u><b>2.438</b></u>	<u><b>16.673</b></u>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Goodwill		0	80.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>80.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.790	28.163
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>20.790</b>	<b>28.163</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.790</b>	<b>108.163</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		144.075	52.512
Andre tilgodehavender		200	0
Periodeafgrænsningsposter		30.545	21.714
<b>Tilgodehavender</b>		<b>174.820</b>	<b>74.226</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.230	1.230
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.230</b>	<b>1.230</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>176.050</b>	<b>75.456</b>
<b>Aktiver</b>		<b>196.840</b>	<b>183.619</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		165.000	165.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.342.752)</u>	<u>(1.345.190)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.177.752)</u></b>	<b><u>(1.180.190)</u></b>
Bankgæld		762.925	769.490
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.745	56.766
Anden gæld		<u>528.172</u>	<u>537.553</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.374.592</u></b>	<b><u>1.363.809</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.374.592</u></b>	<b><u>1.363.809</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>196.840</u></b>	<b><u>183.619</u></b>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital primo	165.000	(1.345.190)	(1.180.190)
Årets resultat	0	2.438	2.438
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>165.000</u></b>	<b><u>(1.342.752)</u></b>	<b><u>(1.177.752)</u></b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Egenkapitalen pr. 31.12.2017 er negativ med 1.178 t.kr. For regnskabsåret 2018 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 01.05.2019, således at det nødvendige likvide beredskab er til stede for gennemførelsen af det kommende års drift.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.472.056	1.405.590
Pensioner	146.011	146.011
Andre omkostninger til social sikring	6.077	16.980
Andre personaleomkostninger	43.973	28.883
	<b>1.668.117</b>	<b>1.597.464</b>

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>3</b>
---	----------

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	80.000	80.000
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	7.373	13.164
	<b>87.373</b>	<b>93.164</b>

	<b>Goodwill</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Immaterielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	800.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>800.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(720.000)
Årets afskrivninger	(80.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(800.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>154.792</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>154.792</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(126.629)
Årets afskrivninger	<u>(7.373)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(134.002)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.790</u></b>

### 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 164.865 kr. pr. 31.12.2017. Herudover har alle 4 anpartshavere afgivet selvskyldnerkaution maksimeret til 650.000 kr. Kautitionerne er pro-rata kautitioner og dækker de rangsidste 650.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 dagsværdien 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.

#### 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 gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

### Balancen

#### Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af i hvilket omfang, der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 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 klargøring 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
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter unoterede aktier, der måles til kostpris.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.