

Michael Vejgaard Hansen

Carsten Johnsen

Poul Wisniewski

Erik Munk

Realmæglerne Lejkon A/S

Jernbanegade 58

4000 Roskilde

(CVR.nr. 31 61 72 27)

Årsrapport

for perioden

1. januar - 31. december 2015

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, d. 11/5-2016

Dirigent:

Tonni Sørensen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3 - 4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6

Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	7 - 10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12 - 13
Noter.....	14 - 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Realmæglerne Lejkon A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Endvidere er det ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 25. april 2016

Direktion

Tonni Sørensen

Bestyrelse

Johnny Noisen

Vibeke Sørensen

Tonni Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Realmæglerne Lejkon A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Realmæglerne Lejkon A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, den 25. april 2016

ERIK MUNK Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

CVR nr. 28113374

Michael Vejgaard Hansen

Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Realmæglerne Lejkon A/S
Jernbanegade 58
4000 Roskilde

Telefon: 46351843
Hjemmeside: www.lejkon.dk
E-mail: leg@lejkon.dk

Cvr-nr.: 31 61 72 27
Stiftet: 30. juli 2008
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Direktion

Tonni Sørensen

Bestyrelse

Johnny Noisen
Vibeke Sørensen
Tonni Sørensen

Revisor

Erik Munk, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at rådgive på ejendomsmarkedet herunder at udføre ejendomsmæglervirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ledelsens vurdering at mellemregninger med ikke tilknyttede selskaber på tkr. 964, optaget som andre tilgodehavender, er forsvarligt optaget i regnskabet. De ikke tilknyttede selskaber har i øjeblikket negativ egenkapital på ca 5. mio.kr., men er samtidig inde i en udvikling, hvor der indenfor en overskuelig årrække forventes reablering af egenkapitalen ved egen indtjening. Herefter er det ledelsens forventning, at tilgodehavendet ville kunne indfris til den fulde værdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Lejkon A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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 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 forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre eksterne udgifter til posten bruttofortjeneste.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen med fradrag af direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger samt tillæg af andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med fakturering. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og –omkostninger

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

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v..

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Posten omfatter af- og nedskrivninger opgjort ud fra principper defineret under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v..

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3 – 8 år.

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

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

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

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Forpligtelser

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse.

Skyldig skat 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.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats for aktuel skat på 23,5 %, og for udskudt skat 22 %.

Gældsforpligtelser (kort- og langfristede)

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		<i>1.000 kr</i>
Bruttofortjeneste	1.859.099	1.711
3 Personaleomkostninger.....	<u>1.667.810</u>	<u>1.591</u>
Resultat før afskrivninger	191.289	120
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	37.910	34
Andre driftsomkostninger.....	<u>0</u>	<u>23</u>
Resultat af primær drift	153.379	63
Andre finansielle indtægter.....	50.283	47
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	2.867	8
Andre finansielle omkostninger.....	<u>15.578</u>	<u>42</u>
Resultat før skat	185.217	60
Skat af årets resultat.....	<u>45.758</u>	<u>1</u>
Årets resultat	139.459	61
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til næste år.....	<u>139.459</u>	<u>61</u>
Disponeret i alt	139.459	61
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Balance pr. 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	89.550	69
Finansielle anlægsaktiver:		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	59.750	60
Andre tilgodehavender.....	<u>63.795</u>	<u>73</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>213.095</u>	<u>202</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	348.368	229
4 Igangværende arbejder for fremmed regning.....	150.000	190
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	43.060	51
Udskudt skat (skatteaktiv).....	11.600	19
Andre tilgodehavender.....	1.050.381	993
Periodeafgrænsningsposter.....	18.667	0
Likvide beholdninger:		
Likvide beholdninger.....	<u>0</u>	<u>186</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.622.076</u>	<u>1.668</u>
Aktiver i alt	<u><u>1.835.171</u></u>	<u><u>1.870</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
5	Virksomhedskapital.....	500.000	500
5	Overført overskud eller underskud.....	<u>27.500</u>	<u>-112</u>
	Egenkapital i alt	<u>527.500</u>	<u>388</u>
	Gældsforpligtelser (kort- og langfristede):		
6	<i>Langfristede:</i>		
	Anden gæld.....	59.750	60
	<i>Kortfristede:</i>		
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	53.944	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	54.705	80
	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	21
	Selskabsskat.....	38.258	18
	Anden gæld.....	1.101.014	1.303
	Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.307.671</u>	<u>1.482</u>
	Passiver i alt	<u>1.835.171</u>	<u>1.870</u>
7	Eventualposter m.v.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Ejerforhold		
1	Hovedaktiviteter		
2	Usikkerhed ved måling/ indregning		

Noter til årsrapporten

Note 1 - Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at rådgive på ejendomsmarkedet herunder at udføre ejendomsmæglervirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Note 2 - Usikkerhed ved måling/ indregning

Det er ledelsens vurdering at mellemregninger med ikke tilknyttede selskaber på tkr. 964, optaget som andre tilgodehavender, er forsvarligt optaget i regnskabet. De ikke tilknyttede selskaber har i øjeblikket negativ egenkapital på ca 5. mio.kr., men er samtidig inde i en udvikling, hvor der indenfor en overskuelig årrække forventes retablering af egenkapitalen ved egen indtjening. Herefter er det ledelsens forventning, at tilgodehavendet ville kunne indfris til den fulde værdi.

Note 3 - Personaleomkostninger

	2015	<i>Sidste år 1.000 kr</i>
Lønninger og gager.....	1.499.851	1.406
Pensioner.....	150.000	162
Andre omkostninger til social sikring.....	17.959	23
	1.667.810	1.591
	1.667.810	1.591

Note 4 - Igangværende arbejder for fremmed regning

	2015	<i>Sidste år 1.000 kr</i>
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	150.000	190
	150.000	190
	150.000	190

Note 5 - Egenkapital

	1/1-2015	Til- / afgang	Forslag til resultat- fordeling	31/12-2015
Virksomhedskapital.....	500.000	0		500.000
Overført overskud eller underskud..	-111.959	0	139.459	27.500
	388.041	0	139.459	527.500
	388.041	0	139.459	527.500

	Antal	Pålydende værdi
Virksomhedskapital er fordelt således:		
Klasse A.....	500.000	500.000
	500.000	500.000
	500.000	500.000

Note 6 - Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forventes tkr. 0 at forfalde efter 5 år.

Noter til årsrapporten

Note 7 - Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige selskaber under Lejkon Holding ApS. I forbindelse med sambeskatningen hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter og renter under sambeskatningen fra og med 1. juli 2012.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med et opsigelsesvarsel på 6 mdr.

Operationel leasing:

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Leasingforpligtelser er opgjort til tkr. 132, med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 4.

RealMæglerne Lejkon A/S har som led i samarbejdsaftalen med RealMæglerne Holding A/S indgået en tiltrædelsesaftale med en eventualforpligtelse på 22 tkr., som nedskrives med 20 % årligt indtil udgangen af det 5 år. Ved udtrædelse af samarbejdet før tid, er RealMæglerne Lejkon A/S forpligtet til at tilbagebetale det nedskrevne forfaldne beløb.

Note 8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Note 9 - Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne/virksomhedskapitalen dog minimum nom. 100.000:

Navn	Bopæl / Hjemsted
Lejkon Holding ApS	Jernbanegade 58, 4000 Roskilde