

# **Realmæglerne Ndr. Frihavsgade ApS**

**Nordre Frihavsgade 77, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 33 94 61 98**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2017.

---

**Christian Brøndum**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Realmæglerne Ndr. Frihavsgade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2017

### **Direktion**

Lasse Claës Lemche

Thomas Lindberg

Nicklas Anders Kastbjerg

Christian Dahl Brøndum

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Realmæglerne Ndr. Frihavsgade ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Realmæglerne Ndr. Frihavsgade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. juni 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Realmæglerne Ndr. Frihavns­gade ApS Nordre Frihavns­gade 77 2100 Køben­havn Ø  CVR-nr.: 33 94 61 98 Stiftet: 15. september 2011 Hjemsted: Køben­havn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lasse Claës Lemche Thomas Lindberg Nicklas Anders Kastbjerg Christian Dahl Brøndum
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholms­gade 45 2100 Køben­havn Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Lån & Spar Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtede aktiviteter.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har regnskabsåret ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 353 t.kr. mod -328 t.kr. sidste år, t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder som kan påvirke indeværende års regnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Realmæglerne Ndr. Frihavsgade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.099.738</b>	<b>1.144</b>
1 Personaleomkostninger	-1.452.998	-1.319
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-193.303	-198
<b>Driftsresultat</b>	<b>453.437</b>	<b>-373</b>
Andre finansielle indtægter	0	2
2 Øvrige finansielle omkostninger	-405	-46
<b>Resultat før skat</b>	<b>453.032</b>	<b>-417</b>
3 Skat af årets resultat	-100.006	89
<b>Årets resultat</b>	<b>353.026</b>	<b>-328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	120.000	0
Overføres til overført resultat	233.026	0
Disponeret fra overført resultat	0	-328
<b>Disponeret i alt</b>	<b>353.026</b>	<b>-328</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Goodwill	85.470	213
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	85.470	213
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.900	43
5	Indretning lejede lokaler	16.786	41
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.686	84
	Deposita	55.646	56
	Finansielle anlægsaktiver i alt	55.646	56
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>159.802</b>	<b>353</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.000	67
	Udskudte skatteaktiver	9.868	56
	Andre tilgodehavender	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	0	16
	Tilgodehavender i alt	64.868	141
	Likvide beholdninger	2.001.302	1.830
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.066.170</b>	<b>1.971</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.225.972</b>	<b>2.324</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	80.000	80
6	Reserve for opskrivninger	0	156
6	Overført resultat	8.073	-381
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	120.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>208.073</b>	<b>-145</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	875.000	820
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.525	38
	Gæld til kapitalejere	504.187	1.210
	Selskabsskat	53.398	0
	Anden gæld	559.789	401
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.017.899	2.469
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.017.899</b>	<b>2.469</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.225.972</b>	<b>2.324</b>
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.317.519	1.223
Pensioner	49.688	9
Andre omkostninger til social sikring	10.112	9
Personaleomkostninger i øvrigt	75.679	78
	<b>1.452.998</b>	<b>1.319</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	45
Andre finansielle omkostninger	405	1
	<b>405</b>	<b>46</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	53.398	0
Årets regulering af udskudt skat	46.608	-89
	<b>100.006</b>	<b>-89</b>
<b>4. Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>Goodwill</b>
		<b>kr.</b>
Kostpris 1. januar 2016		639.268
<b>Kostpris 31. december 2016</b>		<b>639.268</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		425.944
Årets afskrivninger		127.854
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>		<b>553.798</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b>85.470</b>

## Noter

### 5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning lejede lokaler kr.
Kostpris 1. januar 2016	207.464	119.781
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>207.464</b>	<b>119.781</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	164.071	79.039
Årets afskrivninger	41.493	23.956
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b>205.564</b>	<b>102.995</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>1.900</b>	<b>16.786</b>

### 6. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	155.620	-380.573	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	233.026	120.000
Tilbageførsel reserver	0	-155.620	155.620	0
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>8.073</b>	<b>120.000</b>



## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med en gennemsnitlig årlig leje på i alt t.kr. 232. Huslejekontrakten har en opsigelsesperiode på 6 måneder, svarende til en kontraktlig forpligtelse på t.kr. 114.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Lindberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-896957375541

IP: 193.104.202.2

2017-06-12 11:08:40Z

NEM ID 

## Christian Dahl Brøndum

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-294423335454

IP: 193.104.202.2

2017-06-12 11:17:54Z

NEM ID 

## Nicklas Anders Kastbjerg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-165777000336

IP: 193.104.202.2

2017-06-12 15:14:08Z

NEM ID 

## Lasse Cläes Lemche

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-250505162464

IP: 193.104.202.2

2017-06-15 11:53:08Z

NEM ID 

## Michael Beuchert

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:96597195

IP: 62.243.184.60

2017-06-15 12:37:10Z

NEM ID 

## Christian Dahl Brøndum

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-294423335454

IP: 193.104.202.2

2017-06-19 11:08:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BXE8L-PFTAX-XIOCL-MYPAT-OG6KM-7XN5E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>