

Aalborg Mægleren A/S

Kong Christians Alle 43, st., 9000 Aalborg
CVR-nr. 34 59 10 75

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.02.17

Bo Lyng Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Selskabet

Aalborg Mægleren A/S
Kong Christians Alle 43, st.
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 34 59 10 75
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Bo Lyng Nielsen

Bestyrelse

Michael Jensen, formand
Bo Lyng Nielsen
Preben Randbæk

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Aalborg Mægleren A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. februar 2017

Direktionen

Bo Lyng Nielsen

Bestyrelsen

Michael Jensen
Formand

Bo Lyng Nielsen

Preben Randbæk

Til kapitalejerne i Aalborg Mægleren A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aalborg Mægleren A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 selskabet, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 10. februar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 855.309 mod DKK 1.286.810 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.587.244.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Siden selskabets opstart i 2012 har virksomheden oplevet en voldsom vækst. 2016 blev året, hvor virksomheden for første gang oplevede moderat vækst/stagnation i væksten. 2016 er hovedsageligt brugt på konsolidering af virksomheden, samt diverse optimerende tiltag, særligt på medarbejderfronten, hvor virksomheden har skiftet ud i medarbejderstaben, herunder særligt på mæglerfronten. Ind er kommet nogle meget stærke kort, som har afløst trainees under oplæring. Virksomheden råder således nu over et meget kompetent mæglerteam. Omstruktureringerne i personalesammensætningen har haft betydelige økonomiske konsekvenser i regnskabsåret 2016, hvor bundlinjen er tydeligt præget heraf. Samtidig er der investeret massivt i virksomhedens strategiarbejde vedrørende fremtidig fysisk tilstedeværelse i markedet. Virksomheden er overgået til filialdrift, og med åbningen af sin tredje butik i Aalborg i marts 2017 er virksomheden nu perfekt geografisk repræsenteret i Aalborg og har særdeles gode vækstmuligheder fremadrettet. Ovenstående bevirker, at ledelsen forventer et kraftigt forbedret resultat i de kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Bruttofortjeneste	6.870.401	5.296.527
1	Personaleomkostninger	-5.241.823	-3.267.038
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.628.578	2.029.489
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-381.612	-325.814
	Resultat før finansielle poster	1.246.966	1.703.675
	Finansielle indtægter	92	3.755
	Finansielle omkostninger	-125.881	-13.306
	Finansielle poster i alt	-125.789	-9.551
	Resultat før skat	1.121.177	1.694.124
2	Skat af årets resultat	-265.868	-407.314
	Årets resultat	855.309	1.286.810

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.012.000	39.912
Overført resultat	-156.691	1.246.898
I alt	855.309	1.286.810

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	6.197.110	6.213.853
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	623.526	774.879
3	Materielle anlægsaktiver i alt	6.820.636	6.988.732
	Andre tilgodehavender	25.000	25.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	25.000	25.000
	Anlægsaktiver i alt	6.845.636	7.013.732
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	692.659	774.948
	Tilgodehavende selskabsskat	0	22.010
	Andre tilgodehavender	148.000	59.055
	Periodeafgrænsningsposter	103.115	201.190
	Tilgodehavender i alt	943.774	1.057.203
	Likvide beholdninger	2.856.823	1.933.423
	Omsætningsaktiver i alt	3.800.597	2.990.626
	Aktiver i alt	10.646.233	10.004.358

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	1.575.244	1.731.935
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.012.000	39.912
	Egenkapital i alt	3.587.244	2.771.847
	Hensættelser til udskudt skat	53.738	97.388
	Hensatte forpligtelser i alt	53.738	97.388
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.150.000	5.425.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.150.000	5.425.000
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	275.000	275.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	284.359	230.536
	Deposita	24.000	24.000
	Selskabsskat	287.518	0
	Anden gæld	984.374	1.180.587
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.855.251	1.710.123
	Gældsforpligtelser i alt	7.005.251	7.135.123
	Passiver i alt	10.646.233	10.004.358

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	485.037	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.246.898	39.912
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	1.731.935	39.912
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	1.000.000	1.731.935	39.912
Betalt udbytte	0	0	-39.912
Forslag til resultatdisponering	0	-156.691	1.012.000
Saldo pr. 31.12.16	1.000.000	1.575.244	1.012.000

	2016 DKK	2015 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	5.056.078	3.140.629
Pensioner	111.274	75.355
Andre omkostninger til social sikring	74.471	51.054
I alt	5.241.823	3.267.038
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	12	9

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	309.518	327.990
Årets regulering af udskudt skat	-43.650	79.324
I alt	265.868	407.314

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.16	6.219.430	1.350.364
Tilgang i året	0	213.516
Kostpris pr. 31.12.16	6.219.430	1.563.880
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-5.577	-575.485
Afskrivninger i året	-16.743	-364.869
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-22.320	-940.354
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	6.197.110	623.526

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	275.000	4.050.000	5.425.000	5.700.000
I alt	275.000	4.050.000	5.425.000	5.700.000

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakter, som kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst henholdsvis 1. april 2017 og 1. september 2020. Den årlige forpligtelse udgør pr. 31.12.16 t.DKK 420.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 5.425, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.197.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet virksomhedspant på i alt t.DKK 1.000 omfattende goodwill, simple fordringer, driftsinventar og driftsmateriel.

Til sikkerhed for garanti på t.DKK 1.000 er der givet pant i indlån på t.DKK 1.000.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og omkostninger til køb af varer og tjenesteydelser samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Omkostninger til køb af varer og tjenesteydelser**

Omkostninger til køb af varer og tjenesteydelser omfatter årets forbrug af varer og tjenesteydelser.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler, tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger, og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	80	80
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.