

# Aalborg Mægleren A/S

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

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.01.16

Bo Lyng Nielsen  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aalborg**  
Voergaardvej 2  
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

---

---

**Selskabet**

---

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

---

**Bestyrelse**

---

Michael Jensen, formand  
Bo Lynge Nielsen  
Camilla Bech

---

**Direktion**

---

Bo Lynge Nielsen

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Aalborg Mægleren A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. januar 2016

### **Direktionen**

Bo Lynge Nielsen

### **Bestyrelsen**

Michael Jensen  
Formand

Bo Lynge Nielsen

Camilla Bech

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Aalborg Mægleren A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Aalborg Mægleren A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 19. januar 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

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

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.286.810 mod DKK 789.231 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.771.847.

Selskabet har i 2015, som er selskabets blot tredje hele driftsår, realiseret et overskud på t.DKK 1.287, hvilket efter ledelsens opfattelse er særdeles tilfredsstillende, idet der både er tale om en fortsat udviklings-/opstartsfasen med forholdsvis lavere aktivitet, større engangsinvesteringer samt betydelige investeringer i personale, lokaler samt generelt markedsføring og branding. Fra ledelsens side er valgt en ambitiøs vækststrategi med en mærkbar mængde engangsomkostninger til følge, hvilket har øvet betydelig indflydelse på årets resultat. Selskabet beskæftiger aktuelt 12 medarbejdere, hvor dette var 9 ved indgangen til regnskabsåret. Selskabet har igennem 2015 oplevet stor tilgang af nye emner til salg, hvorved emnebeholdningen er vokset markant. Endvidere har der igennem året været et kontinuerligt stigende antal handler. Denne tendens er fortsat efter regnskabsårets afslutning og frem til regnskabsaflæggelse. Selskabets forudsætninger for at kunne fortsætte den særdeles stærke udvikling er derfor bestyrket, hvorfor ledelsen forventer et forbedret resultat for 2016.

Selskabet har i 2015 åbnet sin første filial i Nørresundby. Også denne filial er allerede i god gænge og begynder i stigende grad at udfordre de allerede etablerede konkurrenter i området. I 2016 forventes denne filial positivt at bidrage til det samlede resultat i koncernen.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.258.687</b>	<b>3.091.891</b>
1	Personaleomkostninger	-3.229.198	-1.910.946
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.029.489</b>	<b>1.180.945</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-325.814	-134.183
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.703.675</b>	<b>1.046.762</b>
	Andre finansielle indtægter	3.755	6.175
	Andre finansielle omkostninger	-13.306	-5.944
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-9.551</b>	<b>231</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.694.124</b>	<b>1.046.993</b>
2	Skat af årets resultat	-407.314	-257.762
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.286.810</b>	<b>789.231</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	39.912	0
	Overført resultat	1.246.898	789.231
	<b>I alt</b>	<b>1.286.810</b>	<b>789.231</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	6.213.853	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	774.879	398.956
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.988.732</b>	<b>398.956</b>
	Andre tilgodehavender	25.000	25.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.013.732</b>	<b>423.956</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	774.948	716.036
	Tilgodehavende selskabsskat	22.010	0
	Andre tilgodehavender	59.055	21.405
	Periodeafgrænsningsposter	201.190	108.558
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.057.203</b>	<b>845.999</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.933.423</b>	<b>1.282.206</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.990.626</b>	<b>2.128.205</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.004.358</b>	<b>2.552.161</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	1.731.935	485.037
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	39.912	0
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.771.847</b>	<b>1.485.037</b>
	Hensættelser til udskudt skat	97.388	18.064
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>97.388</b>	<b>18.064</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.425.000	0
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.425.000</b>	<b>0</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	275.000	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	230.536	195.457
	Selskabsskat	0	134.775
	Anden gæld	1.204.587	718.828
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.710.123</b>	<b>1.049.060</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.135.123</b>	<b>1.049.060</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.004.358</b>	<b>2.552.161</b>

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser

## 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, andre variable omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	60
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre tilgodehavender består af indskud i brancheforening og måles til amortiseret kostpris svarende til indskudsværdi.

**Værdiforringelse af aktiver**

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

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.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**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.

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

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.

	2015	2014
	DKK	DKK

### 1. Personalemkostninger

Lønninger	3.102.789	1.851.556
Pensioner	75.355	30.000
Andre omkostninger til social sikring	51.054	29.390
I alt	3.229.198	1.910.946

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	327.990	134.775
Årets udskudte skat	79.324	122.987
I alt	407.314	257.762

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	0	654.204
Tilgang i året	6.219.430	696.160
Kostpris pr. 31.12.15	6.219.430	1.350.364
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	255.248
Afskrivninger i året	5.577	320.237
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	5.577	575.485
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	6.213.853	774.879

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	-304.194	0
Forslag til resultatdisponering	0	789.231	0
Saldo pr. 31.12.14	1.000.000	485.037	0

*Egenkapitalopgørelse 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

Bevægelser på selskabskapitalen i de 3 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	31.05.12 31.12.12 DKK
Saldo, primo	1.000.000	1.000.000	0
Indskudskapital ved stiftelse	0	0	1.000.000
Saldo, ultimo	1.000.000	1.000.000	1.000.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	600.000	1
Aktieklasser B	400.000	1



## 5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	275.000	4.325.000	5.700.000	0

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.700 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.214.

Selskabet har udstedt virksomhedspant på i alt t.DKK 1.000 til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der giver pant i 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. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt, som kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst 1. april 2017. Den årlige forpligtelse udgør pr. 31.12.15 t.DKK 120.