



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

Realmæglerne Seeberg ApS

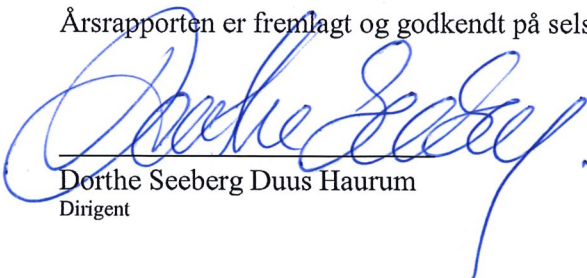
Rådhusstorvet 9, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 34 60 44 52

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017.



Dorthe Seeberg Duus Haurum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

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

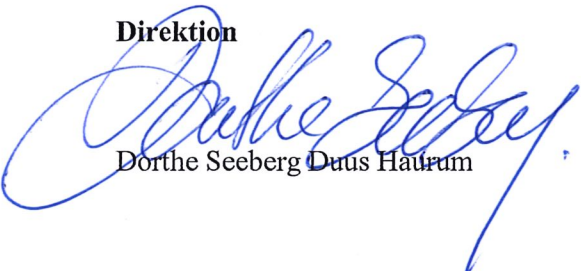
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 23. februar 2017

Direktion



Dorthe Seeberg Daus Haurum



Jesper Seeberg Haurum

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Realmæglerne Seeberg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Seeberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 23. februar 2017

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35



Niels Christian Schjøth
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Realmæglerne Seeberg ApS Rådhusstorvet 9 6400 Sønderborg
	Telefon: +45 74 42 33 44
	E-mail: dsh@mailreal.dk
	CVR-nr.: 34 60 44 52
	Stiftet: 26. juni 2012
	Hjemsted: Sønderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	5. regnskabsår
Direktion	Dorthe Seeberg Duus Haurum Jesper Seeberg Haurum
Revisor	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jyllandsgade 28 6400 Sønderborg
Modervirksomhed	Vigola Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive formidling af fast ejendom til bolig og erhverv og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2016 er afsluttet med et overskud på kr. 885.568 mod et overskud i 2015 på t.kr. 1.058.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 kr. 2.894.157.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Seeberg 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger til markedsføring og salg af ejendomme.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 7 år.

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 - 6 år

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.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Realmæglerne Seeberg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	4.212.325	3.817
1 Personaleomkostninger	-3.010.872	-2.299
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-86.336	-95
Andre driftsomkostninger	0	-46
Driftsresultat	1.115.117	1.377
Andre finansielle indtægter	31.437	5
Øvrige finansielle omkostninger	-2.217	-3
Resultat før skat	1.144.337	1.379
Skat af årets resultat	-258.769	-321
Årets resultat	885.568	1.058
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.600.000	300
Overføres til overført resultat	0	758
Disponeret fra overført resultat	-714.432	0
Disponeret i alt	885.568	1.058

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Goodwill	142.859	215
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>142.859</u>	<u>215</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	137.663	59
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>137.663</u>	<u>59</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	23.600	24
Deposita	57.375	57
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>80.975</u>	<u>81</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>361.497</u>	<u>355</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.838	8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	906.375	597
Andre tilgodehavender	108.694	0
Periodeafgrænsningsposter	928.840	483
Tilgodehavender i alt	<u>1.990.747</u>	<u>1.088</u>
Likvide beholdninger	2.709.799	3.526
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.700.546</u>	<u>4.614</u>
Aktiver i alt	<u>5.062.043</u>	<u>4.969</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
2 Anpartskapital	80.000	80
3 Overkurs ved emission	0	106
4 Overført resultat	1.214.157	2.822
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.600.000	300
Egenkapital i alt	2.894.157	3.308
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	28.910	41
Hensatte forpligtelser i alt	28.910	41
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.111	7
Anden gæld	1.983.865	1.613
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.138.976	1.620
Gældsforpligtelser i alt	2.138.976	1.620
Passiver i alt	5.062.043	4.969
 6 Eventualposter		

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.623.568	1.945
Pensioner	227.191	265
Andre omkostninger til social sikring	48.847	37
Personaleomkostninger i øvrigt	111.266	52
	3.010.872	2.299
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	5
2. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2016	80.000	80
	80.000	80
3. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2016	106.139	106
Overkurs ved emission overført til overført resultat	-106.139	0
	0	106
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	2.822.450	2.064
Årets overførte overskud eller underskud	-714.432	758
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-1.000.000	0
Overført fra overkurs ved emission	106.139	0
	1.214.157	2.822
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	300.000	0
Udloddet udbytte	-300.000	0
Udbytte for regnskabsåret	1.600.000	300
	1.600.000	300

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ud over finansielle leasingkontrakter har selskabet indgået operationel leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 66 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 16 måneder og en samlet restleasingydelse på 126 t.kr.

Selskabet har indgået lejekontrakter på kontorlokaler. Den årlige leje udgør 204 t.kr. og med en huslejeforpligtelse i opsigelsesperioden på 51 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Vigola Holding ApS, CVR-nr. 34605254 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.