

# Realmæglerne Seeberg ApS

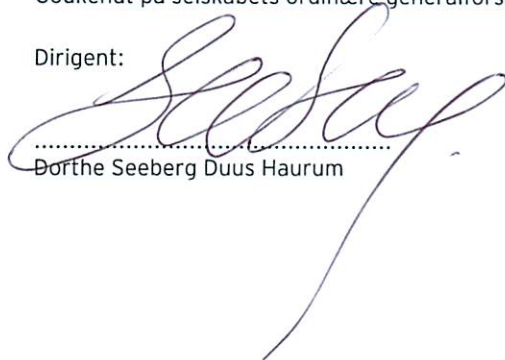
Rådhusstorvet 9, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 34 60 44 52

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2019

Dirigent:

  
.....  
Dorte Seeberg Duus Haurum





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Realmæglerne Seeberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

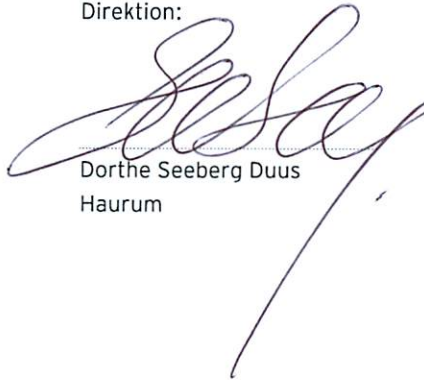
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 23. januar 2019

Direktion:



Dorthe Seeberg Duus  
Haurum



Jesper Seeberg Haurum

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Realmæglerne Seeberg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Seeberg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 23. januar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schöne  
statsaut. revisor  
mne18512



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Realmæglerne Seeberg ApS
Adresse, postnr., by	Rådhusørvet 9, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	34 60 44 52
Stiftet	26. juni 2012
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
E-mail	dsh@mailreal.dk
Telefon	74 42 33 44
Direktion	Dorthe Seeberg Duus Haurum Jesper Seeberg Haurum
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er formidling af fast ejendom til bolig og erhverv og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 2.814.695 kr. mod et overskud på 1.848.622 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 3.457.473 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	6.529.500	5.184.154
2	Personaleomkostninger	-2.770.307	-2.696.284
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-125.763	-112.018
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.633.430</b>	<b>2.375.852</b>
3	Finansielle indtægter	13.088	21.754
	Finansielle omkostninger	-24.473	-13.777
	<b>Resultat før skat</b>	<b>3.622.045</b>	<b>2.383.829</b>
4	Skat af årets resultat	-807.350	-535.207
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.814.695</b>	<b>1.848.622</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.800.000	2.500.000
	Overført resultat	14.695	-651.378
		<b>2.814.695</b>	<b>1.848.622</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Immaterielle anlægsaktiver		
	Goodwill	0	71.429
		0	71.429
6	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	144.725	49.767
	Indretning af lejede lokaler	66.029	93.141
		210.754	142.908
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.600	23.600
	Deposita, finansielle anlægsaktiver	57.375	57.375
		80.975	80.975
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>291.729</b>	<b>295.312</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.561	14.994
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	378.853
	Udskudte skatteaktiver	3.418	0
	Andre tilgodehavender	24.825	18.990
	Periodeafgrænsningsposter	1.679.207	1.358.508
		1.712.011	1.771.345
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.188.335</b>	<b>4.105.789</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.900.346</b>	<b>5.877.134</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>7.192.075</b>	<b>6.172.446</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	577.473	562.778
	Foreslået udbytte	2.800.000	2.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.457.473</b>	<b>3.142.778</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	0	11.420
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>11.420</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.914.713	1.422.255
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.300	99.550
	Gæld til tilknyttede virksomheder	173.881	0
	Skyldig samskatningsbidrag	824.011	564.699
	Anden gæld	698.697	931.744
		<b>3.734.602</b>	<b>3.018.248</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.734.602</b>	<b>3.018.248</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.192.075</b>	<b>6.172.446</b>

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	1.214.156	1.600.000	2.894.156
Overført via resultatdisponering	0	-651.378	2.500.000	1.848.622
Udloddet udbytte	0	0	-1.600.000	-1.600.000
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>562.778</b>	<b>2.500.000</b>	<b>3.142.778</b>
Overført via resultatdisponering	0	14.695	2.800.000	2.814.695
Udloddet udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2018	80.000	577.473	2.800.000	3.457.473

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realrådgiverne Seeberg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Personaleomkostninger

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

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Goodwill	7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver måles til kostpris.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår samt periodiserede ejendomshandler.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

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

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	2018	2017	
<b>2 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	2.474.398	2.351.694	
Pensioner	179.188	202.670	
Andre omkostninger til social sikring	61.595	71.123	
Andre personaleomkostninger	55.126	70.797	
	<u>2.770.307</u>	<u>2.696.284</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>5</u>	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.588	16.855	
Andre finansielle indtægter	500	4.899	
	<u>13.088</u>	<u>21.754</u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	822.188	552.697	
Årets regulering af udskudt skat	-14.838	-17.490	
	<u>807.350</u>	<u>535.207</u>	
<b>5 Immaterielle anlægsaktiver</b>			
kr.		<u>Goodwill</u>	
Kostpris 1. januar 2018		500.000	
Kostpris 31. december 2018		500.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		428.571	
Afskrivninger		71.429	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		500.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>0</u>	
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2018	75.016	170.491	245.507
Tilgange	122.180	0	122.180
Kostpris 31. december 2018	<u>197.196</u>	<u>170.491</u>	<u>367.687</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	25.249	77.350	102.599
Afskrivninger	27.222	27.112	54.334
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>52.471</u>	<u>104.462</u>	<u>156.933</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>144.725</u>	<u>66.029</u>	<u>210.754</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Vigola Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt, der udløber 30. juni 2019. De samlede forpligtelser i restløbetiden udgør 62 t.kr.

Selskabet har indgået en huslejekontrakt, der kan opsiges med et varsel på 3 måneder. Den årlige husleje udgør 245 t.kr.