

KBH Mæglerne ApS

Tomsgårdsvej 2
2400 København NV
CVR-nr. 35 02 86 41

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

dirigent

Thomas Damgaard Bak

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for KBH Mæglerne ApS.

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. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

Direktion

Thomas Damgaard Bak

Kasper Harremoës Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i KBH Mæglerne ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KBH Mæglerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 31. maj 2017

BACH
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KBH Mæglerne ApS
Tomsgårdsvej 2
2400 København NV

CVR-nr.: 35 02 86 41
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Thomas Damgaard Bak
Kasper Harremoës Hansen

Revisor

BACH
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Hovedvejen 94, 1. sal
2600 Glostrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsformidling, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 72.263, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 31.229.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBH Mæglerne ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. 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 anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Rettigheder til andelsbutik måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Rettighederne afskrives over den økonomiske levetid, dog maksimalt 20 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		699.009	976.468
Personaleomkostninger	1	<u>-652.835</u>	<u>-673.352</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		46.174	303.116
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver		<u>-76.299</u>	<u>-76.299</u>
Resultat før finansielle poster		-30.125	226.817
Finansielle omkostninger	2	<u>-52.550</u>	<u>-115.800</u>
Resultat før skat		-82.675	111.017
Skat af årets resultat	3	<u>10.412</u>	<u>-29.227</u>
Årets resultat		<u>-72.263</u>	<u>81.790</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-72.263</u>	<u>81.790</u>
		<u>-72.263</u>	<u>81.790</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Andelsbutik		<u>1.297.088</u>	<u>1.373.387</u>
Immaterielle anlægsaktiver		<u>1.297.088</u>	<u>1.373.387</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.297.088</u>	<u>1.373.387</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		217.440	185.540
Udskudt skatteaktiv		50.357	33.572
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.604</u>	<u>15.207</u>
Tilgodehavender		<u>283.401</u>	<u>234.319</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>807.533</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>283.401</u>	<u>1.041.852</u>
Aktiver i alt		<u>1.580.489</u>	<u>2.415.239</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-48.771	23.492
Egenkapital	4	<u>31.229</u>	<u>103.492</u>
Banker		<u>0</u>	<u>1.079.471</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>0</u>	<u>1.079.471</u>
Banker	5	621.289	252.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		314.685	300.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.236	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		206.225	222.887
Gæld til associerede virksomheder		165.656	179.973
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		462	462
Selskabsskat		4.664	46.013
Anden gæld		<u>235.043</u>	<u>230.941</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.549.260</u>	<u>1.232.276</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.549.260</u>	<u>2.311.747</u>
Passiver i alt		<u>1.580.489</u>	<u>2.415.239</u>
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	618.864	623.005
Andre omkostninger til social sikring	8.258	8.987
Andre personaleomkostninger	<u>25.713</u>	<u>41.360</u>
	<u>652.835</u>	<u>673.352</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.466	10.678
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	8.430	8.674
Andre finansielle omkostninger	<u>33.654</u>	<u>96.448</u>
	<u>52.550</u>	<u>115.800</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	4.664	46.013
Årets udskudte skat	-16.785	-16.786
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>1.709</u>	<u>0</u>
	<u>-10.412</u>	<u>29.227</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	23.492	103.492
Årets resultat	0	-72.263	-72.263
Egenkapital 31. december 2016	80.000	-48.771	31.229

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2016 kr.	2015 kr.
Banker		
Efter 5 år	0	71.471
Mellem 1 og 5 år	0	1.008.000
Langfristet del	0	1.079.471
Inden for et år	0	252.000
Øvrig kortfristet gæld til banker	621.289	0
Kortfristet del	621.289	252.000
	621.289	1.331.471

6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TCLA ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.