

# KBH Mæglerne ApS

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

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2018

**dirigent**

Thomas Damgaard Bak



**MunkStrunge**

statsautoriserede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2018

### **Direktion**

Thomas Damgaard Bak

Kasper Harremoës Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i KBH Mæglerne ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KBH Mæglerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 26. april 2018

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 33 08 82 05

Jesper Strunge  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32810

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KBH Mæglerne ApS  
Tomsgårdsvej 2  
2400 København NV

CVR-nr.: 35 02 86 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: København

### Direktion

Thomas Damgaard Bak  
Kasper Harremoës Hansen

### Revisor

MunkStrunge  
Statsautoriserede Revisorer I/S  
Algade 50, 2. tv.  
4000 Roskilde

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBH Mæglerne ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>339.466</b>	<b>699.009</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-270.153</u>	<u>-652.835</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>69.313</b>	<b>46.174</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver		<u>-76.299</u>	<u>-76.299</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.986</b>	<b>-30.125</b>
Finansielle indtægter	3	49	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-46.585</u>	<u>-52.550</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-53.522</b>	<b>-82.675</b>
Skat af årets resultat	5	<u>11.352</u>	<u>10.412</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-42.170</u></b>	<b><u>-72.263</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-42.170</u>	<u>-72.263</u>
		<b><u>-42.170</u></b>	<b><u>-72.263</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andelsbutik		<u>1.220.789</u>	<u>1.297.088</u>
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.220.789</u></b>	<b><u>1.297.088</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.220.789</u></b>	<b><u>1.297.088</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		148.940	217.440
Udskudt skatteaktiv		67.143	50.357
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>15.604</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>216.083</u></b>	<b><u>283.401</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>216.083</u></b>	<b><u>283.401</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>1.436.872</u></b>	<b><u>1.580.489</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-90.941	-48.771
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-10.941</b>	<b>31.229</b>
Banker		769.734	621.289
Modtagne forudbetalinger fra kunder		250.000	314.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.350	1.236
Gæld til tilknyttede virksomheder		162.888	206.225
Gæld til associerede virksomheder		136.498	165.656
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		462	462
Selskabsskat		5.434	4.664
Anden gæld		116.447	235.043
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.447.813</b>	<b>1.549.260</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.447.813</b>	<b>1.549.260</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.436.872</b>	<b>1.580.489</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter m.v.	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

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

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	239.432	618.864
Andre omkostninger til social sikring	4.233	8.258
Andre personaleomkostninger	<u>26.488</u>	<u>25.713</u>
	<b><u>270.153</u></b>	<b><u>652.835</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Valutakursgevinster	<u>49</u>	<u>0</u>
	<b><u>49</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.616	10.466
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	8.272	8.430
Andre finansielle omkostninger	<u>27.697</u>	<u>33.654</u>
	<b><u>46.585</u></b>	<b><u>52.550</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.434	4.664
Årets udskudte skat	-16.786	-16.785
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>1.709</u>
	<b><u>-11.352</u></b>	<b><u>-10.412</u></b>

## 6 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	kr.
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	-48.771	31.229
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-42.170</u>	<u>-42.170</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>-90.941</u></b>	<b><u>-10.941</u></b>

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

## 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TCLA ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.