

**Realmæglerne Horsens ApS  
Allegade 1 H  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 35 25 34 91**

---

**Årsrapport for 2018**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

---

Søren Andersen  
dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Realmæglerne Horsens 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

Horsens, den

### Direktion

Søren Andersen

Henning Reinholdt

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i Realmæglerne Horsens ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Realmæglerne Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 vor 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.

Horsens, den

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lyng Jensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne10948

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Realmæglerne Horsens ApS  
Allegade 1 H  
8700 Horsens

CVR-nr.: 35 25 34 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Horsens

**Direktion**

Søren Andersen  
Henning Reinholdt

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed, herunder formidling af fast ejendom, udviklingsvirksomhed samt vurdering af ejendomme.

### **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 2018 udviser et overskud på kr. 356.507, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 271.334.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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 Realmæglerne Horsens ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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 med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincip. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder indregnes i takt med at arbejdet udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til annoncering, fotografering mv., der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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**

##### **Goodwill**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

#### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoppskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoppskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Realmæglerne Horsens ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Deposita

Deposita er medtaget til anskaffelsessum

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Realmæglerne Horsens ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.085.941</b>	<b>1.323.879</b>
Personaleomkostninger	1	-1.775.049	-1.073.054
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>310.892</b>	<b>250.825</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-46.667	-43.533
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>264.225</b>	<b>207.292</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		150.834	-772.484
Finansielle indtægter	2	15.821	20.249
Finansielle omkostninger	3	-15.581	-15.417
<b>Resultat før skat</b>		<b>415.299</b>	<b>-560.360</b>
Skat af årets resultat	4	-58.792	-47.713
<b>Årets resultat</b>		<b>356.507</b>	<b>-608.073</b>
Overført resultat		356.507	-608.073
		<b>356.507</b>	<b>-608.073</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		120.000	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>120.000</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.333	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>33.333</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		132.750	64.500
Deposita		93.282	58.632
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>226.032</b>	<b>123.132</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>379.365</b>	<b>123.132</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.048	56.821
Igangværende arbejder for fremmed regning		27.645	10.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.557	100.432
Andre tilgodehavender		14.205	50.724
Selskabsskat		100.000	75.075
Periodeafgrænsningsposter		47.205	21.469
<b>Tilgodehavender</b>		<b>294.660</b>	<b>315.321</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>566.976</b>	<b>511.274</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>861.636</b>	<b>826.595</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.241.001</b>	<b>949.727</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		171.334	-185.175
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>271.334</u></b>	<b><u>-85.175</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		7.583	4.723
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>7.583</u></b>	<b><u>4.723</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	68.250	0
Banker		58	42
Modtagne forudbetalinger fra kunder		100.280	84.970
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.343	101.537
Gæld til tilknyttede virksomheder		288.014	488.806
Anden gæld		454.139	354.824
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>962.084</u></b>	<b><u>1.030.179</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>962.084</u></b>	<b><u>1.030.179</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.241.001</u></b>	<b><u>949.727</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.544.158	928.757
Pensioner	70.971	36.000
Andre omkostninger til social sikring	43.325	24.206
Andre personaleomkostninger	116.595	84.091
	<u><b>1.775.049</b></u>	<u><b>1.073.054</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.821	20.115
Andre finansielle indtægter	0	134
	<u><b>15.821</b></u>	<u><b>20.249</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.208	14.400
Andre finansielle omkostninger	6.046	1.017
Rentetilleg selskabsskat	327	0
	<u><b>15.581</b></u>	<u><b>15.417</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	2.860	-8.611
Sambeskatningsbidrag	55.932	56.324
	<u><b>58.792</b></u>	<u><b>47.713</b></u>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	50.000	50.000
Kostpris 31. december 2018	50.000	50.000
Værdireguleringer 1. januar 2018	-50.000	0
Årets resultat	4.444	-772.484
Korrektion andel resultat tidligere år	146.390	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	-150.834	722.484
Værdireguleringer 31. december 2018	-50.000	-50.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Realmæglerne Skanderborg ApS	Skanderborg	100%	-571.650	4.444

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	100.000	-185.173	-85.173
Årets resultat	0	356.507	356.507
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>100.000</b>	<b>171.334</b>	<b>271.334</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	0	68.250	68.250	0
	<b>0</b>	<b>68.250</b>	<b>68.250</b>	<b>0</b>

### 8 Eventualposter mv.

Udover de i årsrapporten oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

#### Huslejeforpligtelse

Selskabet har indgået huslejekontrakt. Kontrakten kan af selskabet opsiges med 6 måneders varsel. Den årlige leje beløber sig til kr. 121.000 excl. moms.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Søren Andersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-283953755302  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 14:11:32  
Underskrevet med NemID

## Henning Reinholdt

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-157999503644  
Tidspunkt for underskrift: 20-06-2019 kl.: 12:22:05  
Underskrevet med NemID

## Frank Lyng Jensen

---

Som Revisor 1 NEM ID  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
RID: 1281686158977  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 22:34:11  
Underskrevet med NemID

## Søren Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-283953755302  
Tidspunkt for underskrift: 21-06-2019 kl.: 22:52:09  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 9a8a9a6dwpHs23345889

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).