

## Rådgiver ApS

c/o Marcus Group ApS  
Skovbrynet 10  
4100 Ringsted

CVR-nr. 36053550

## Årsrapport for 2017

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2018

---

Gitte Nørmann Hansen  
Dirigent

**Rådgiver ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Rådgiver ApS**

## **Ledelsespåtegning**

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 29. maj 2018

### **Direktion**

Gitte Nørmann Hansen  
Adm. direktør

**Rådgiver ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Rådgiver ApS c/o Marcus Group ApS Skovbrynet 10 4100 Ringsted
CVR-nr.	36053550
Stiftelsesdato	18. januar 2014
Hjemsted	Ringsted
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Gitte Nørmann Hansen, Adm. direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at yde rådgivning vedrørende køb og salg af fast ejendom, vurdering af fast ejendom samt tilknyttede områder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 1.559, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 1.450.245, og en egenkapital på kr. 399.808.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Selskabet har igangsat udvikling af softwareløsninger, der kan forenkle arbejdsgange i forbindelse med bolighandel. Udviklingen af disse løsninger forventes at kunne tilføre selskabet en væsentlig konkurrencemæssig fordel. En skønnet andel af omkostninger til dette projekt aktiveres under udviklingsaktiver.

### Revision

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt i året til produktion, herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, produktionslønninger, andre eksterne omkostninger samt af- og nedskrivninger på produktionsanlæg og maskiner.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på goodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og nettosalgsprisen for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udviklingsprojekter, der er klart definerede og identificerbare, og hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende produktet eller processen, indregnes som immaterielle anlægsaktiver, såfremt der er tilstrækkelig sikkerhed for, at kapitalværdien af den fremtidige indtjening kan dække produktions-, salgs- og administrative omkostninger samt de samlede udviklingsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Beløb der svarer til det i året aktiverede hensættes ligeledes på "Reserve for udviklingsomkostninger" under egenkapitalen.

Øvrige udviklingsomkostninger indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Udviklingsomkostninger opgøres til de direkte medgåede omkostninger samt en andel af de omkostninger, der indirekte kan henføres til de enkelte udviklingsprojekter.

### Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger:	20-40 år
Produktionsanlæg og maskiner:	5-7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>783.413</b>	<b>47.676</b>
Personaleomkostninger	1	-695.771	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-63.828	-50.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>23.814</b>	<b>-2.324</b>
Andre finansielle indtægter	2	4.630	194
Finansielle omkostninger	3	-20.063	-1.946
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.381</b>	<b>-4.076</b>
Skat af årets resultat		-6.822	143
<b>Årets resultat</b>		<b>1.559</b>	<b>-3.933</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for udviklingsomkostninger		418.857	178.600
Overført resultat		-417.298	-182.533
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.559</b>	<b>-3.933</b>

Rådgiver ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill	4	250.000	300.000
Udviklingsprojekter under udførelse	5	597.457	178.600
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>847.457</b>	<b>478.600</b>
Indretning af lejede lokaler		42.545	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>42.545</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>890.002</b>	<b>478.600</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		84.511	72.254
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	41.200	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		386.342	0
Andre tilgodehavender		0	1.641
Periodeafgrænsningsposter		18.435	15.700
<b>Tilgodehavender</b>		<b>530.488</b>	<b>89.595</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.755</b>	<b>233.930</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>560.243</b>	<b>323.525</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.450.245</b>	<b>802.125</b>

Rådgiver ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Reserve for udviklingsomkostninger		597.457	178.600
Overført resultat		-597.649	-180.350
<b>Egenkapital</b>	7	<b>399.808</b>	<b>398.250</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.017	1.445
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.017</b>	<b>1.445</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		232.948	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>232.948</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		79.300	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		250.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.225	102.314
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	89.140
Selskabsskat		5.250	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		439.697	210.976
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>814.472</b>	<b>402.430</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.047.420</b>	<b>402.430</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.450.245</b>	<b>802.125</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	667.300	0
Pensioner	20.333	0
Andre omkostninger til social sikring	7.538	0
Andre personaleomkostninger	600	0
	<b>695.771</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	0
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	4.630	194
	<b>4.630</b>	<b>194</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	20.063	1.946
	<b>20.063</b>	<b>1.946</b>
<b>4. Goodwill</b>		
Kostpris primo	400.000	400.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-100.000	-50.000
Årets afskrivninger	-50.000	-50.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-150.000</b>	<b>-100.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>300.000</b>
<b>5. Udviklingsprojekter under udførelse</b>		
Kostpris primo	178.600	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	418.857	178.600
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>597.457</b>	<b>178.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>597.457</b>	<b>178.600</b>
<p>Udviklingsprojekter vedrører udvikling af nye softwareløsninger til effektivisering af arbejdsgange omkring bolighandel. Projektet forventes at blive færdiggjort i 2017-18. Projektet forløber som planlagt ved anvendelse af de ressourcer, som ledelsen har afsat til udviklingen. Det forventes, at projektet vil tilføre en stor konkurrencemæssig fordel på selskabets eksisterende marked, samt give adgang til andre segmenter i markedet.</p>		
<b>6. Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af udført arbejde	41.200	0
<b>Nettoværdi af igangværende arbejder</b>	<b>41.200</b>	<b>0</b>

## Noter

2017

2016

## 7. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Reserve for udviklings- omkostninger	I alt
Egenkapital primo	400.000	-180.351	178.600	398.249
Forslag til årets resultatdisponering		-417.298	418.857	1.559
	<b>400.000</b>	<b>-597.649</b>	<b>597.457</b>	<b>399.808</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 3 år.

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	232.948	79.300	
	<b>232.948</b>	<b>79.300</b>	

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Marcus Group ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.