

Realmæglerne Valby ApS

Ålholmvej 2, 2500 Valby

CVR-nr. 36 06 83 29

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2018.

Nicklas Anders Kastbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Realmæglerne Valby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 25. april 2018

Direktion

Thomas Lindberg

Ruben Søren Østergaard

Nicklas Anders Kastbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Realmæglerne Valby ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Realmæglerne Valby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. april 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 32794

Selskabsoplysninger

Selskabet	Realmæglerne Valby ApS Ålholmvej 2 2500 Valby
	CVR-nr.: 36 06 83 29
	Stiftet: 19. august 2014
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Lindberg Ruben Søren Østergaard Nicklas Anders Kastbjerg
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Realmæglerne Kastbjerg & Lindberg ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerheder ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.579 t.kr. mod 2.009 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -44 t.kr. mod 148 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder som kan påvirke indeværende års regnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Valby ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Realmæglerne Valby ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste	1.579.364	2.009.382
1 Personaleomkostninger	-1.365.896	-1.527.836
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-265.344	-271.645
Driftsresultat	-51.876	209.901
2 Øvrige finansielle omkostninger	-348	-9.278
Resultat før skat	-52.224	200.623
3 Skat af årets resultat	8.655	-53.102
Årets resultat	-43.569	147.521
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	147.521
Disponeret fra overført resultat	-43.569	0
Disponeret i alt	-43.569	147.521

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Goodwill	277.583	444.133
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>277.583</u>	<u>444.133</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	257.714	356.508
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>257.714</u>	<u>356.508</u>
Deposita	103.584	101.298
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>103.584</u>	<u>101.298</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>638.881</u>	<u>901.939</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	227.848
Udskudte skatteaktiver	36.000	27.345
Andre tilgodehavender	0	14.681
Periodeafgrænsningsposter	65.963	0
Tilgodehavender i alt	<u>101.963</u>	<u>269.874</u>
Likvide beholdninger	1.405.368	609.222
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.507.331</u>	<u>879.096</u>
Aktiver i alt	<u>2.146.212</u>	<u>1.781.035</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	369.843	413.412
Egenkapital i alt	<u>419.843</u>	<u>463.412</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	339.693	339.693
Gæld til kapitalejer	135.000	135.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>474.693</u>	<u>474.693</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.069	84.793
Anden gæld	1.191.607	758.137
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.251.676</u>	<u>842.930</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.726.369</u>	<u>1.317.623</u>
Passiver i alt	<u>2.146.212</u>	<u>1.781.035</u>

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	265.891	315.891
Årets overførte overskud eller underskud	0	147.521	147.521
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	413.412	463.412
Årets overførte overskud eller underskud	0	-43.569	-43.569
	50.000	369.843	419.843

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.211.001	1.431.010
Andre omkostninger til social sikring	25.964	30.264
Personaleomkostninger i øvrigt	128.931	66.562
	<u>1.365.896</u>	<u>1.527.836</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, associerede virksomheder	0	8.777
Andre finansielle omkostninger	348	501
	<u>348</u>	<u>9.278</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	61.094
Årets regulering af udskudt skat	-8.655	-7.992
	<u>-8.655</u>	<u>53.102</u>
4. Goodwill		
Kostpris 1. januar 2017	832.750	832.750
Kostpris 31. december 2017	<u>832.750</u>	<u>832.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-388.617	-222.067
Årets afskrivninger	-166.550	-166.550
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-555.167</u>	<u>-388.617</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>277.583</u>	<u>444.133</u>

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	493.968	467.718
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>26.250</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>493.968</u>	<u>493.968</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-137.460	-40.416
Årets afskrivninger	<u>-98.794</u>	<u>-97.044</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-236.254</u>	<u>-137.460</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	 <u>257.714</u>	 <u>356.508</u>

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med en gennemsnitlig årlig leje på i alt t.kr. 186. Huslejekontrakten har en opsigelsesperiode på 6 måneder, svarende til en kontraktlig forpligtelse på t.kr. 93.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Realmæglerne Kastbjerg & Lindberg ApS, CVR-nr. 33 07 50 06 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.