

Realmæglerne Valby ApS

Ålholmvej 2, 2500 Valby

CVR-nr. 36 06 83 29

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2017.

Christian Brøndum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. juni 2017

Direktion

Thomas Lindberg

Ruben Søren Østergaard

Nicklas Anders Kastbjerg

Christian Dahl Brøndum

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 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 7. juni 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert
statsautoriseret revisor

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
Christian Dahl Brøndum

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

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 2.009 t.kr. mod 2.620 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 148 t.kr. mod 266 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.

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

Sammenligningstallene dækker over en periode på 17 måneder, grundet at forrige regnskabsår var selskabets første regnskabsår.

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 fratrukket direkte omkostninger samt eksterne omkostninger.

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.

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.009.382	2.620
1 Personaleomkostninger	-1.527.836	-1.848
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-271.645	-369
Driftsresultat	209.901	403
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.278	-51
Resultat før skat	200.623	352
3 Skat af årets resultat	-53.102	-86
Årets resultat	147.521	266
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	147.521	266
Disponeret i alt	147.521	266

Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Goodwill	444.133	611
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	444.133	611
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.138	35
5	Indretning lejede lokaler	329.370	392
	Materielle anlægsaktiver i alt	356.508	427
	Deposita	101.298	90
	Finansielle anlægsaktiver i alt	101.298	90
	Anlægsaktiver i alt	901.939	1.128
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	227.848	307
	Udskudte skatteaktiver	27.345	19
	Tilgodehavende selskabsskat	0	130
	Andre tilgodehavender	14.681	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	7
	Tilgodehavender i alt	269.874	463
	Likvide beholdninger	609.222	587
	Omsætningsaktiver i alt	879.096	1.050
	Aktiver i alt	1.781.035	2.178

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	50.000	50
6	Overført resultat	413.412	266
	Egenkapital i alt	463.412	316
Gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	339.693	649
	Gæld til kapitalejer	135.000	135
	Anden gæld	0	17
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	474.693	801
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	135
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.793	65
	Anden gæld	758.137	861
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	842.930	1.061
	Gældsforpligtelser i alt	1.317.623	1.862
	Passiver i alt	1.781.035	2.178
7	Eventualposter		

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.431.010	1.706
Andre omkostninger til social sikring	30.264	30
Personaleomkostninger i øvrigt	66.562	112
	1.527.836	1.848
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, associerede virksomheder	8.777	50
Andre finansielle omkostninger	501	1
	9.278	51
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	61.094	105
Årets regulering af udskudt skat	-7.992	-19
	53.102	86
4. Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill
		kr.
Kostpris 1. januar 2016		832.750
Tilgang		0
Kostpris 31. december 2016		832.750
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		222.067
Årets afskrivninger		166.550
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		388.617
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		444.133

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning lejede lokaler kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris 1. januar 2016	39.393	428.325
Tilgang	0	26.250
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2016	<u>39.393</u>	<u>454.575</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	4.376	36.040
Årets afskrivninger	7.879	89.165
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>12.255</u>	<u>125.205</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>27.138</u>	<u>329.370</u>

6. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	265.891	315.891
Årets overførte overskud eller underskud	0	147.521	147.521
Egenkapital 31. december 2016	<u>50.000</u>	<u>413.412</u>	<u>463.412</u>

Noter

7. 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 Brøndum, Kastbjerg og Lindberg ApS, CVR-nr. 33 07 50 06 som administrationsselskab 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.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Lindberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-896957375541

IP: 193.104.202.2

2017-06-12 11:09:43Z

NEM ID 

Christian Dahl Brøndum

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-294423335454

IP: 193.104.202.2

2017-06-12 11:11:39Z

NEM ID 

Nicklas Anders Kastbjerg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-165777000336

IP: 193.104.202.2

2017-06-12 15:37:47Z

NEM ID 

Ruben Søren Østergaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-950187551291

IP: 193.104.202.2

2017-06-12 15:59:00Z

NEM ID 

Michael Beuchert

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:96597195

IP: 62.243.184.60

2017-06-12 16:02:53Z

NEM ID 

Christian Dahl Brøndum

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-294423335454

IP: 193.104.202.2

2017-06-19 10:50:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K6MBG-VBTAN-EFOFK-1CFMZ-YWT5A-NAZFO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>