

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

Revisorhuset
Bagsværdvej 82
2800 Kgs. Lyngby
www.badstedrevision.dk
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18
Cvr. nr. 10 83 85 76
S10 - Kundenr. 8890

Ejendomsrådgivning Danmark ApS

(CVR nr. 38 15 06 26)

Tinghøjvej 57 A, 3. th.
2860 Søborg

Årsrapport 1. juli 2017 - 30. juni 2018

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Søborg, den 10. december 2018

Dirigent: Mikael Hartmann Jakobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse for året 1. juli 2017 - 30. juni 2018	11
Balance pr. 30. juni 2018	12-13
Noter til årsregnskabet	14-15

LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING

SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed og virksomhed med ejendomsrådgivning, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 og balance pr. 30. juni 2018 med tilhørende noter, udviser et underskud på kr. 506.902 og balancen en egenkapital på kr. 167.327.

Ledelsen betragter årets resultat som utilfredsstillende.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for Ejendomsrådgivning Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Endvidere anser vi årsberetningen for retvisende.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 10. december 2018

I DIREKTIONEN:

Mikael Hartmann Jakobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til anpartshaveren i Ejendomsrådgivning Danmark ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsrådgivning Danmark ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 til 8, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Kongens Lyngby, den 10. december 2018

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

cvr. nr. 10 83 85 76

Palle Corell Badsted
statsautoriseret revisor
mne.nr 19673

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Ejendomsrådgivning Danmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

Generelle forhold

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 30. juni 2018 (balancedagen).

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger medtages i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering mellem indtægter og omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelse, handelsvarer mv. er juridisk leveret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering mellem indtægter og omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Skat af ekstraordinære indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen under posten "skat af ekstraordinære poster".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

GENERELLE FORHOLD:

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.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der er ikke indregnet renter i kostprisen. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skattekrav under sambeskatningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (nettorealisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> T.DKK
BRUTTOFORTJENESTE:	1	60.481	-25
Personaleomkostninger	2	-544.759	-69
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER:		-484.278	-94
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	3	-6.056	-1
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT:		-490.334	-95
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-16.562	0
Finansielle omkostninger		-6	0
RESULTAT FØR SKAT:		-506.902	-95
Skat af årets resultat	4	0	19
ÅRETS RESULTAT:		-506.902	-76
DER DISPONERES SÅLEDES:			
Overførsel til næste år		-506.902	-76
		-506.902	-76

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> T.DKK
AKTIVER:			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	11.606	17
Materielle anlægsaktiver		11.606	17
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		124.553	0
Finansielle anlægsaktiver		124.553	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT:		136.159	17
Andre tilgodehavender		0	10
Skatteaktiv		16.018	16
Tilgodehavender		16.018	26
Likvide beholdninger		64.140	25
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:		80.158	51
AKTIVER I ALT:		216.317	68

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> T.DKK
PASSIVER:			
Anpartskapital		50.000	50
Overført overskud		117.327	-76
EGENKAPITAL:	6	167.327	-26
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.677	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	52
Anden gæld		38.313	26
Kortfristede gældsforpligtelser		48.990	94
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT:		48.990	94
PASSIVER I ALT:		216.317	68
Eventualforpligtelser mv.	8		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	T.DKK
1 Bruttofortjeneste		
Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	544.759	69
	<u>544.759</u>	<u>69</u>
3 Af- og nedskrivninger		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.056	1
	<u>6.056</u>	<u>1</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat		
Skat af årets ordinære resultat	0	-3
Ændring i udskudt skat	0	-16
	<u>0</u>	<u>-19</u>
5 Materielle anlægsaktiver - andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. juli 2017	18.167	0
Årets tilgang ved køb	0	18
Saldo pr. 30. juni 2018	<u>18.167</u>	<u>18</u>
<u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. juli 2017	505	0
Årets afskrivning	6.056	1
Saldo pr. 30. juni 2018	<u>6.561</u>	<u>1</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2018	<u>11.606</u>	<u>17</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	T.DKK
6 Egenkapital		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. juli 2017	50.000	50
	<u>50.000</u>	<u>50</u>
Overført overskud		
Saldo pr. 1. juli 2017	-75.771	0
Koncerntilskud	700.000	0
Overført af årets resultat	-506.902	-76
	<u>117.327</u>	<u>-76</u>
	<u>167.327</u>	<u>-26</u>

7 Eventualaktiver mv.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på kr. 110.380 pr. 30. juni 2018.

8 Eventualforpligtelser mv.

Selskabet er sambeskattet med koncernens danske selskaber, og hæfter i denne forbindelse solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

PENNEO

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

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

Mikael Hartmann Jakobsen

Direktionsmedlem

På vegne af: Ejendomsrådgivning Danmark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-252296274458

IP: 212.98.xxx.xxx

2018-12-10 15:34:32Z

NEM ID 

Palle Badsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Badsted Revision ApS

Serienummer: CVR:10838576-RID:21372693

IP: 79.142.xxx.xxx

2018-12-10 15:48:54Z

NEM ID 

Mikael Hartmann Jakobsen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsrådgivning Danmark ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-252296274458

IP: 77.241.xxx.xxx

2018-12-10 16:12:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DSQUV-X2ILO-ZTIG6E-ZBJMY-PNBXV-ZWHAL

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>