



**Realmæglerne Odense ApS**  
**Sdr. Boulevard 49**  
**5000 Odense C**

**CVR-nummer: 38675079**

**ÅRSRAPPORT**  
**30. maj 2017 til 31. december 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/5 2018

\_\_\_\_\_  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 30. maj - 31. december 2017**

Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 30. maj - 31. december 2017 for Realmæglerne Odense 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 perioden 30. maj - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 23. maj 2018

### Direktion

Jannick Willumsen

### Bestyrelse

Flemming Jørgensen  
Formand

Christina Jørgensen

Jannick Willumsen

Jesper Hviid

Lukas Krogshede Larsen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Realmæglerne Odense ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Realmæglerne Odense ApS for perioden 30. maj - 31. december 2017. 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 Ethiske 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.

### 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 perioden 30. maj - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år, men at det er virksomhedens ejers vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

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.

Odense C, den 23. maj 2018  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16 64 56 99

Søren Bøggild  
registreret revisor  
mne859



**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Realmæglerne Odense ApS Sdr. Boulevard 49 5000 Odense C
	CVR-nr.: 38 67 50 79 Stiftet: 30. maj 2017 Kommune: Odense Regnskabsår: 30. maj - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Flemming Jørgensen, formand Christina Jørgensen Jannick Willumsen Jesper Hviid Lukas Krogshede Larsen
<b>Direktion</b>	Jannick Willumsen
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Mageløs 8 5100 Odense C
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Axel Gram I/S Læssøegade 24 5000 Odense C



## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**30. MAJ - 31. DECEMBER 2017**

	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-234.795</b>
2 Personalemkostninger.....	-142.388
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-23.534
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-400.717</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-8.718
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-409.435</b>
4 Skat af årets resultat.....	88.497
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-320.938</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat.....	-320.938
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-320.938</b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	2017
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	38.810
Indretning af lejede lokaler .....	123.971
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>162.781</b>
Deposita .....	31.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>31.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>194.281</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning .....	23.680
Andre tilgodehavender .....	10.151
Udskudt skatteaktiv .....	88.497
Periodeafgrænsningsposter .....	12.348
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>134.676</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>19.670</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>154.346</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>348.627</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	2017
Virksomhedskapital .....	50.000
Overført resultat.....	-315.268
<b>5 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-265.268</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	24.910
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	504.763
Anden gæld.....	3.327
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	895
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>613.895</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>613.895</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>348.627</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	



## NOTER

2017

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabets nuværende kreditfaciliteter er nødvendige for en fortsættelse af selskabets planlagte aktiviteter.

Vi har som ledelse ikke indikationer på, at de nødvendige kreditter ikke vil blive forlænget. På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift i øje.

**2 Personaleomkostninger**

Antal personer beskæftiget .....	2
Lønninger.....	141.252
Andre omkostninger til social sikring .....	1.136
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>142.388</b>

**3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	9.759
Indretning af lejede lokaler .....	13.775
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>23.534</b>

**4 Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat .....	-88.497
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>-88.497</b>



## NOTER

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdisponere- ring	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	50.000	0	0	0	50.000
Overkurs ved emission.....	0	-5.670	5.670	0	0
Overført resultat .....	0	5.670	0	-320.938	-315.268
	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>5.670</u>	<u>-320.938</u>	<u>-265.268</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabets samlede easingforpligtelser er pr. 31. december 2017 opgjort til kr. 51.030.

Selskabet har en huslejeforpligtelse med opsigelse på 6 måneder, svarende til kr. 63.000.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Realmæglerne Odense ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RealGroup ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealisationspris, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af kostpris med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 indkomster samt for



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# 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.”

## Flemming Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-147760827606

IP: 87.62.180.230

2018-05-29 19:14:07Z

NEM ID 

## Jannick Willumsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-773698900369

IP: 193.104.202.2

2018-05-31 07:33:47Z

NEM ID 

## Jannick Willumsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-773698900369

IP: 193.104.202.2

2018-05-31 07:33:47Z

NEM ID 

## Lukas Krogshede Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-441853174356

IP: 90.184.21.152

2018-05-31 09:43:49Z

NEM ID 

## Jesper Hviid

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-019524293541

IP: 193.104.202.2

2018-05-31 12:56:34Z

NEM ID 

## Christina Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-992869800014

IP: 178.245.129.145

2018-06-01 14:18:10Z

NEM ID 

## Søren Bøggild Lund (CPR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-019211581929

IP: 87.48.142.140

2018-06-06 08:23:51Z

NEM ID 

## Jannick Willumsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-773698900369

IP: 193.104.202.2

2018-06-06 08:33:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7X34M-5VXLL-QEEFY-K4CGK-6VCEN-134GF

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 tidsstempelt 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](mailto: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>