

# Aalborg Mægleren A/S

Kong Christians Alle 43, st., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 39 08 58 60

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.03.20

Bo Lyng Nielsen  
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

**Selskabet**

---

Aalborg Mægleren A/S  
Kong Christians Alle 43, st.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 39 08 58 60  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Bo Lynge Nielsen

---

**Bestyrelse**

---

Mai Hallberg Møller, formand  
Bo Lynge Nielsen  
Jesper Dreyer Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Aalborg Mægleren A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. marts 2020

### **Direktionen**

Bo Lynge Nielsen

### **Bestyrelsen**

Mai Hallberg Møller  
Formand

Bo Lynge Nielsen

Jesper Dreyer Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Aalborg Mægleren A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aalborg Mægleren A/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 selskabet, 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.

### 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.

Aalborg, den 6. marts 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33207

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består af ejendomsformidling.

*Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter*

I 2019 bestod selskabets aktiviteter af ejendomsformidling. Ultimo 2019 blev ejendomsformidlingsdelen overdraget til søsterselskab.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 54.087 mod DKK 66.242 for tiden 14.11.17 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.120.329.

2019 har i lighed med 2018 været et udfordrende år præget af et yderst kompetitivt og vanskeligt ejendomsmæglermarked.

Det er ledelsens vurdering, at man i de kommende 2-3 år vil opleve "krig" i markedet.

Ledelsen forventer, at en kraftig konsolidering i branchen i de kommende år er nødvendig og forudser lukninger, konkurser og fusioner.

Som konsekvens heraf har virksomheden henover 2019 iværksat en ny strategi, som indebærer, at blot en enkelt, stor og stærk butik, fremover skal dække virksomhedens markedsområde.

Som konsekvens heraf har virksomheden lukket sin filial i Vejgaard og driver nu alene forretning fra domicilejendommen på Kong Christians Allé i Hasseris.

I 2019 er der som følge heraf afholdt en række større engangsomkostninger til lukningen af filialen i Vejgaard. Det drejer sig fortrinsvis om en større enkeltstående afskrivning i omegnen af 0,6 mio. DKK vedr. driftsmidler, indretning af lejede lokaler, facadeskiltning og udsmykning samt betaling af restlejeforpligtelsen på lejemålet.

I forlængelse heraf er der foretaget den nødvendige tilpasning af medarbejderstaben, som fra 1. januar 2020 tæller 6 medarbejdere.

I løbet af 2019 er Bo Lynge blevet eneejer af virksomheden. I forbindelse hermed er det besluttet, at virksomheden fra 1. januar 2020 drives videre i nystiftet aktieselskab uden kapitalklasser, ejerftaler mv.

Pr. 1. januar 2020 fremstår virksomheden uden rentebærende gæld, uden afskrivninger, er 100% selvfinansierende og drives med det laveste omkostningsniveau i 5 år. Herved er selskabet stærkt rustet til at vinde markedsandele i de kommende år og kan nu matche enhver konkurrent i sit markedsområde.

2019 må under ét betragtes som et omstillingsår.

Under hensyntagen til det ovenfor angivne, finder ledelsen årets resultat acceptabelt.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2019	14.11.17
		DKK	31.12.18
			DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.428.184</b>	<b>4.309.845</b>
1	Personaleomkostninger	-2.862.924	-4.051.082
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>565.260</b>	<b>258.763</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-481.028	-150.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>84.232</b>	<b>108.763</b>
	Finansielle omkostninger	-1.467	-12.286
	<b>Resultat før skat</b>	<b>82.765</b>	<b>96.477</b>
2	Skat af årets resultat	-28.678	-30.235
	<b>Årets resultat</b>	<b>54.087</b>	<b>66.242</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	54.087	66.242
	<b>I alt</b>	<b>54.087</b>	<b>66.242</b>

Note	AKTIVER	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Goodwill	0	1.350.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.350.000</b>
Deposita	203.540	201.500
Andre tilgodehavender	25.000	25.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>228.540</b>	<b>226.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>228.540</b>	<b>1.576.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	101.999	929.733
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.047.951	0
Andre tilgodehavender	0	325.913
Periodeafgrænsningsposter	36.030	59.703
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.185.980</b>	<b>1.315.349</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>25.140</b>	<b>6.175</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.211.120</b>	<b>1.321.524</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.439.660</b>	<b>2.898.024</b>

<b>PASSIVER</b>			
Note		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	120.329	66.242
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.120.329</b>	<b>1.066.242</b>
	Hensættelser til udskudt skat	9.215	23.327
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>9.215</b>	<b>23.327</b>
3	Anden gæld	64.714	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>64.714</b>	<b>0</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.572	217.319
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.669.000	0
	Selskabsskat	42.790	6.908
	Anden gæld	400.040	1.584.228
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.245.402</b>	<b>1.808.455</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.310.116</b>	<b>1.808.455</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.439.660</b>	<b>2.898.024</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 14.11.17 - 31.12.18		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	1.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	66.242
Saldo pr. 31.12.18	1.000.000	66.242
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	1.000.000	66.242
Forslag til resultatdisponering	0	54.087
Saldo pr. 31.12.19	1.000.000	120.329

		14.11.17
	2019	31.12.18
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	2.666.362	3.874.006
Pensioner	139.115	115.644
Andre omkostninger til social sikring	57.447	61.432
I alt	2.862.924	4.051.082
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	8	8

### 2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	42.790	6.908
Årets regulering af udskudt skat	-14.112	23.327
I alt	28.678	30.235

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19
Anden gæld	0	64.714
I alt	0	64.714

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber er endnu ikke opgjort på balancedagen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	10	0
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5	0

Goodwill afskrives over 10 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Goodwill*

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

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.