ERIK MUNK
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Michael Vejgaard Hansen
Carsten Johnsen
Poul Wisniewski
Erik Munk

Realmæglerne Lejkon A/S

Jernbanegade 58

4000 Roskilde

(CVR.nr. 31 61 72 27)

Årsrapport

for perioden

1. januar - 31. december 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, d. 30/5-2014

Dirigent:

_____

Tonni Sørensen

Ringstedvej 71
Postboks 192
4000 Roskilde

Telefon 46 36 61 61
Telefax 46 36 60 61
CVR-nr. 28113374

mail@erikmunk.dk
www.erikmunk.dk

MEDLEM AF DANSKE REVISORER FSR

ERIK MUNK
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 2

Den uafhængige revisors erklæringer..... 3 - 4

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

Årsregnskab 1. januar 2013 - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis..... 7 - 10

Resultatopgørelse..... 11

Balance..... 12 - 13

Noter..... 14 - 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Realmæglerne Lejkon A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Endvidere er det ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. maj 2014

Direktion

Tonni Sørensen

Bestyrelse

Johnny Noisen | Vibeke Sørensen | Tonni Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Realmæglerne Lejkon A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Realmæglerne Lejkon A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavender. Efter vores vurdering er aktivet overvurderet med kr. 877.502 og burde være opført til kr. 22.361.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Efter vores vurdering er aktivet overvurderet med kr. 48.677 og burde være opført til kr. 0.

Den afledte effekt af ovenstående 2 forbehold er, at årets resultat er overvurderet med kr. 926.179 og at egenkapitalen er overvurderet med 926.179.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, den 27. maj 2014

ERIK MUNK
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

Erik Munk
Statsaut. revisor

John Hansen
Reg. revisor, HD

Selskabsoplysninger

Selskabet	Realmæglerne Lejkon A/S Jernbanegade 58 4000 Roskilde	
	Telefon:	46351843
	Hjemmeside:	www.lejkon.dk
	E-mail:	leg@lejkon.dk
	Cvr-nr.:	31 61 72 27
	Stiftet:	30. juli 2008
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2013
Direktion	Tonni Sørensen	
Bestyrelse	Johnny Noisen Vibeke Sørensen Tonni Sørensen	
Revisor	Erik Munk, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ringstedvej 71 4000 Roskilde	

Ledelsesberetning

Going concern
Selskabets ledelse forventer positivt resultat i 2014, således at det negative resultat i 2013 vil blive elimineret.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat anses for ikke tilfredsstillende.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Realmæglerne Lejkon A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis
Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.
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.

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre eksterne udgifter til posten bruttofortjeneste.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen med fradrag af direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger samt tillæg af andre driftsindtægter.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med fakturering. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger
Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og –omkostninger
Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne udgifter
Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v..

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

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver
Posten omfatter af- og nedskrivninger opgjort ud fra principper defineret under de enkelte anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
Posten omfatter regnskabsårets reguleringer ved kapitalandele.

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 m.v..

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.
Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.
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, 3 – 8 år.

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 og - omkostninger.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til balancedagens kurs.

Andre tilgodehavender

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

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Forpligtelser
Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse.

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 indkomster samt for betalte acontoskatter.
Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.
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.
For indeværende år er anvendt en skattesats for aktuel skat på 25 %, og for udskudt skat 24,5 %.

Gældsforpligtelser (kort- og langfristede)
Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2013

Note		2013	2012
			1.000 kr
	Bruttofortjeneste	**1.492.634**	**1.399**
3	Personaleomkostninger	1.414.172	1.278
	Resultat før afskrivninger	**78.462**	**121**
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	84.260	91
	Andre driftsomkostninger	58.601	0
	Resultat af primær drift	**-64.399**	**30**
4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	0	-9
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.266	7
	Andre finansielle indtægter	42.544	40
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.843	0
	Andre finansielle omkostninger	27.513	29
	Resultat før skat	**-44.945**	**39**
	Skat af årets resultat	0	14
	Årets resultat	**-44.945**	**25**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført til næste år	-44.945	25
	Disponeret i alt	**-44.945**	**25**

Balance pr. 31. december 2013

Note		2013	2012
	Aktiver		*1.000 kr*
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	242.167	270
	Finansielle anlægsaktiver:		
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	59.750	0
	Andre tilgodehavender.....	71.897	71
	Anlægsaktiver i alt	**373.814**	**341**
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	225.229	331
5	Igangværende arbejder for fremmed regning.....	199.500	85
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	48.677	154
	Andre tilgodehavender.....	899.863	960
	Periodeafgrænsningsposter.....	578	0
	Likvide beholdninger:		
	Likvide beholdninger.....	126.771	0
	Omsætningsaktiver i alt	**1.500.618**	**1.530**
	Aktiver i alt	**1.874.432**	**1.871**

Balance pr. 31. december 2013

Note		2013	2012
	Passiver		*1.000 kr*
	Egenkapital:		
6	Virksomhedskapital	500.000	500
6	Overført overskud eller underskud	-172.887	-128
	Egenkapital i alt	**327.113**	**372**
	Gældsforpligtelser (kort- og langfristede):		
7	*Langfristede:*		
	Anden gæld	59.750	0
	Kortfristede:		
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	229
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	216.683	68
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10
	Selskabsskat	0	18
	Anden gæld	1.270.886	1.174
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Gældsforpligtelser i alt	**1.547.319**	**1.499**
	Passiver i alt	**1.874.432**	**1.871**

8 Eventualposter m.v.
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Ejerforhold
1 Hovedaktiviteter
2 Usikkerhed ved måling/ indregning

Noter til årsrapporten

Note 1 - Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at rådgive på ejendomsmarkedet herunder at udføre ejendomsmæglervirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Note 2 - Usikkerhed ved måling/ indregning

Det er ledelsens vurdering at mellemregninger med ikke tilknyttede selskaber optaget som andre tilgodehavender er forsvarligt optaget i regnskabet. Det er ledelsens vurdering at så snart midlerne i de ikke tilknyttede selskaber realiseres vil mellemregningerne kunne indfries.

Note 3 - Personaleomkostninger	2013	*Sidste år 1.000 kr*
Lønninger og gager	1.267.397	1.262
Pensioner	130.500	0
Andre omkostninger til social sikring	16.275	16
	1.414.172	**1.278**

Note 4 - Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	2013	*Sidste år 1.000 kr*
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-9
	0	**-9**

Note 5 - Igangværende arbejder for fremmed regning	2013	*Sidste år 1.000 kr*
Igangværende arbejder for fremmed regning	199.500	85
	199.500	**85**

Note 6 - Egenkapital

	1/1-2013	Til- / afgang	Forslag til resultat-fordeling	31/12-2013
Virksomhedskapital	500.000	0		500.000
Overført overskud eller underskud	-127.942	0	-44.945	-172.887
	372.058	**0**	**-44.945**	**327.113**

Virksomhedskapital er fordelt således:	Antal	Pålydende værdi
Klasse A	500.000	500.000
	500.000	**500.000**

Noter til årsrapporten

Note 7 - Langfristet gæld
Af den samlede langfristede gæld forventes tkr. 0 at forfalde efter 5 år.

Note 8 - Eventualposter m.v.
Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige selskaber under Lejkon Holding ApS. I forbindelse med sambeskatningen hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter og renter under sambeskatningen fra og med 1. juli 2012.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med et opsigelsesvarsel på 6 mdr.

Operationel leasing:
Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:
Restløbetid i 32 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på ca. tkr. 3 i alt tkr. 94.

RealMæglerne Lejkon A/S har som led i samarbejdsaftalen med RealMæglerne Holding A/S indgået en tiltrædelsesaftale med en eventualforpligtelse på 44 tkr., som nedskrives med 20 % årligt indtil udgangen af det 5 år. Ved udtrædelse af samarbejdet før tid, er RealMæglerne Lejkon A/S forpligtet til at tilbagebetale det nedskrevne forfaldne beløb.

Note 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Ingen.

Note 10 - Ejerforhold
Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne/virksomhedskapitalen dog minimum nom. 100.000:

Navn	Bopæl / Hjemsted
Lejkon Holding ApS	Jernbanegade 58, 4000 Roskilde