

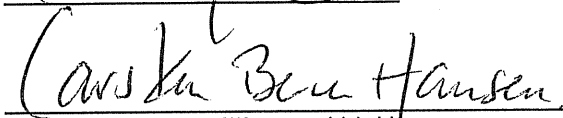
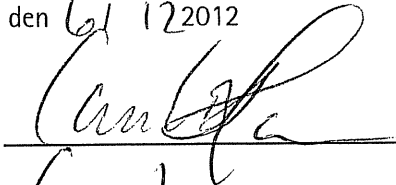
ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2011 – 30. SEPTEMBER 2012

PRIVATMÆGLEREN APS

CVR-nr. 33 14 76 51

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 6/12 2012



Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. oktober 2011 – 30. september 2012	10
Balance pr. 30. september 2012	11-12
Noter	13-15

Selskab

Privatmægleren ApS
Jagtvej 193
2100 København Ø

CVR-nummer 33 14 76 51

2. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Martin Østengaard

Carsten Berner Hansen

Revision

INFO : REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

Hovedaktiviteter

Privatmægleren ApS' hovedaktivitet er at drive ejendomsmæglervirksomhed, herunder investering i og formidling af fast ejendom, samt ejendomsadministration og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på kr. 455.671.

Årets resultat har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2012.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Privatmægleren ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

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

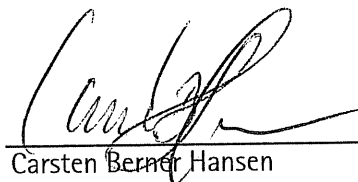
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 21. november 2012

I direktionen



Martin Østergaard



Carsten Berner Hansen

Til kapitalejerne i Privatmægleren ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Privatmægleren ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

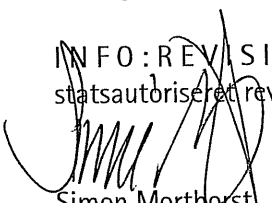
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Søborg, den 21. november 2012

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab


Simon Morthorst

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale-, administrations- og udviklingsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster indeholder indtægter og omkostninger, der fremkommer som følge af begivenheder, der ligger uden for virksomhedens kontrol og som klart adskiller sig fra virksomhedens ordinære drift, og ikke forventes at være tilbagevendende.



Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Andelsbutikken Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat samt sambeskatningsbidrag vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3 - 5 år

Småanskaffelser under kr. 12.300 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Der er hensat til udskudt skat med 25% af forskellen mellem regnskabsmæssigt og skattemæssigt foretagne afskrivninger på tilgodehavender fra salg og anlægsaktiver. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

Note		2011/12	13 mdr. 2010/11
	BRUTTOFORTJENESTE	519.965	208.909
	Personaleomkostninger	0	0
	INDTJENINGSBIDRAG	519.965	208.909
4	Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-70.877	-53.249
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	449.088	155.660
1	Andre finansielle indtægter	24.949	7.332
2	Øvrige finansielle omkostninger	-18.366	-19.551
	RESULTAT FØR SKAT	455.671	143.441
3	Skat af årets resultat	-113.918	-36.060
	ÅRETS RESULTAT	341.753	107.381

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	41.753	107.381
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	0
ÅRETS RESULTAT	341.753	107.381

<u>Note</u>	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>88.874</u>	<u>159.751</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>88.874</u>	<u>159.751</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>88.874</u>	<u>159.751</u>
	7.085	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	461.986	507.332
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.878	3.878
Tilgodehavender selskabsskat	<u>472.949</u>	<u>511.210</u>
TILGODEHAVENDER	<u>472.949</u>	<u>511.210</u>
	196.216	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>196.216</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>669.165</u>	<u>511.210</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>758.039</u></u>	<u><u>670.961</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	149.134	107.381
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>300.000</u>	<u>0</u>
5 EGENKAPITAL	<u>529.134</u>	<u>187.381</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>22.219</u>	<u>39.938</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>22.219</u>	<u>39.938</u>
3 Selskabsskat	<u>131.637</u>	<u>0</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>131.637</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	0	112.955
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.565	55.428
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	239.472
Anden gæld	<u>37.484</u>	<u>35.787</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>75.049</u>	<u>443.642</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>206.686</u>	<u>443.642</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>758.039</u></u>	<u><u>670.961</u></u>

<u>1</u>	<u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2011/12</u>	<u>13 mdr. 2010/11</u>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.949	7.332
	Finansielle indtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
	I ALT	<u>24.949</u>	<u>7.332</u>

<u>2</u>	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2011/12</u>	<u>13 mdr. 2010/11</u>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	9.614	12.178
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>8.752</u>	<u>7.373</u>
	I ALT	<u>18.366</u>	<u>19.551</u>

<u>3</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>
				<u>2010/11</u>
	Skyldig pr. 1/10 2011	-3.878	39.938	
	Betalt acontoskat	0		
	Skat af årets resultat	<u>131.637</u>	<u>-17.719</u>	<u>113.918</u>
	SKYLDIG PR. 30/9 2012	<u>127.759</u>	<u>22.219</u>	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>113.918</u>
				<u>36.060</u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	30/9 2011
Kostpris pr. 1/10 2011	213.000	213.000	0
Tilgang i året	0	0	213.000
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2012	213.000	213.000	213.000
Afskrivninger pr. 1/10 2011	53.249	53.249	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	70.877	70.877	53.249
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2012	124.126	124.126	53.249
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2012	88.874	88.874	159.751
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0



<u>5 Egenkapital</u>	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
Virksomhedskapital pr. 30/9 2012	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat pr. 1/10 2011	107.381	0
Overført af årets resultat	<u>41.753</u>	<u>107.381</u>
Overført resultat pr. 30/9 2012	<u>149.134</u>	<u>107.381</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2011	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret 2011/12	<u>300.000</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2012	<u>300.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 30/9 2012	<u><u>529.134</u></u>	<u><u>187.381</u></u>

Virksomhedskapitalen består af 80 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.