ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2012 - 30. SEPTEMBER 2013

PRIVATMÆGLEREN APS

CVR-nr. 33 14 76 51

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 11 / 12 2013

MARTIN COSTINGAARD

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. oktober 2012 - 30. september 2013	11
Balance pr. 30. september 2013	12-13
Noter	14-16

S.nr. 915292
st/

Selskab

Privatmægleren ApS
Jagtvej 193
2100 København Ø

CVR-nummer 33 14 76 51

3. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Martin Østengaard

Carsten Berner Hansen

Revision

I N F O : R E V I S I O N
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. 150.208. 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 2013.

Den forventede udvikling

Der forventes et positiv resultat i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 20. november 2013

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 2012 - 30. september 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.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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.

Søborg, den 20. november 2013

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 valutakurs-fortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdi-papirer 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 begiven-heder, 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 indkomstskattepligtige 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Andelsbutikken Holding ApS som administratiosselskab. 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 genindvingsværdi 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 24,5% 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.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2012 - 30. SEPTEMBER 2013

Note		2012/13	2011/12
	BRUTTOFORTJENESTE	214.612	519.965
	Personaleomkostninger	0	0
	INDTJENINGSBIDRAG	214.612	519.965
4	Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-70.932	-70.877
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	143.680	449.088
1	Andre finansielle indtægter	10.995	24.949
2	Øvrige finansielle omkostninger	-4.467	-18.366
	RESULTAT FØR SKAT	150.208	455.671
3	Skat af årets resultat	-37.504	-113.918
	ÅRETS RESULTAT	112.704	341.753

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	112.704	41.753
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
ÅRETS RESULTAT	112.704	341.753

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013
AKTIVER

Note		30/9 2013	30/9 2012
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.942	88.874
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	17.942	88.874
	ANLÆGSAKTIVER	17.942	88.874
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.085
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	376.859	461.986
3	Tilgodehavender selskabsskat	0	3.878
	TILGODEHAVENDER	376.859	472.949
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	180.935	196.216
	OMSÆTNINGSAKTIVER	557.794	669.165
	AKTIVER I ALT	575.736	758.039

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013
PASSIVER

Note		30/9 2013	30/9 2012
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	261.838	149.134
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	300.000
5	EGENKAPITAL	341.838	529.134
3	Hensættelse til udskudt skat	4.396	22.219
	HENSATTE FORPLIGTELSER	4.396	22.219
3	Selskabsskat	55.327	131.637
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	55.327	131.637
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.040	37.565
3	Selskabsskat	131.637	0
	Anden gæld	4.498	37.484
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	174.175	75.049
	GÆLDSFORPLIGTELSER	229.502	206.686
	PASSIVER I ALT	575.736	758.039
6	Eventualforpligtelser		

1 Andre finansielle indtægter	2012/13	2011/12
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.995	24.949
Finansielle indtægter i øvrigt	0	0
I ALT	10.995	24.949

2 Øvrige finansielle omkostninger	2012/13	2011/12
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	9.614
Finansielle omkostninger i øvrigt	4.467	8.752
I ALT	4.467	18.366

3 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2011/12
Skyldig pr. 1/10 2012	127.759	22.219		
Betalt vedr. tidligere år	3.878			
Betalt acontoskat	0			
Skat af årets resultat	55.327	-17.823	37.504	113.918
SKYLDIG PR. 30/9 2013	186.964	4.396		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			37.504	113.918

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	30/9 2012
Kostpris pr. 1/10 2012	213.000	213.000	213.000
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2013	213.000	213.000	213.000
Afskrivninger pr. 1/10 2012	124.126	124.126	53.249
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	70.932	70.932	70.877
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2013	195.058	195.058	124.126
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2013	17.942	17.942	88.874
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0

infor revision

5 Egenkapital	30/9 2013	30/9 2012
Virksomhedskapital pr. 30/9 2013	80.000	80.000
Overført resultat pr. 1/10 2012	149.134	107.381
Overført af årets resultat	112.704	41.753
Overført resultat pr. 30/9 2013	261.838	149.134
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2012	300.000	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-300.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret 2012/13	0	300.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2013	0	300.000
Egenkapital pr. 30/9 2013	341.838	529.134

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

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatter.