

**Ejendomsmægler- og Valuarselskabet
EJVAL ApS
CVR-nr. 17617494**

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2014

Dirigent



Navn: Gunnar Brandt

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013/14	9
Balance pr. 30.06.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS
Skyttemosen 59
3450 Allerød

CVR-nr.: 17617494

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.07.2013 - 30.06.2014

Direktion

Gunnar Brandt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 for Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 28.11.2014

Direktion


Gunnar Brandt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henviser til note 7, hvoraf det fremgår, at selskabets ledelse har modtaget sagsanlæg, der vil kunne medføre, at selskabet ikke vil være i stand til at fortsætte sin drift, hvis sagerne tabes. Det fremgår ligeledes af note 7, at ledelsen, under hensyntagen til at en anlagt sag er vundet ved landsretten, at ikke alle sagsanlæg er modtaget, at de eventuelle sagsanlægs omfang er uvisse og at udfaldet af de konkrete sager ikke er givet, har valgt at aflægge årsrapporten som en going concern. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en anpartshaver og ikke lønangivet dette, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i årets løb, jf. note 8.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 28.11.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Annemarie Angel
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i udarbejdelse af handelsværdivurderinger til brug for private andelsboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 548 t.kr. mod et overskud på 201 t.kr. i 2012/13. Ved årets udgang udgør selskabets egenkapital 1.793 t.kr. mod en egenkapital på 2.438 t.kr. i 2012/13.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Der er i regnskabsårene 2009/10 og 2010/11 anlagt erstatningssager mod selskabet. Disse sager er alle anmeldt til selskabets forsikringsselskab. Det samlede sagsanlæg for disse sager andrager op til ca. 3 mio.kr.

Der er yderligere modtaget meddelelse om, at to af selskabets kunder, to større andelsboligforeninger, agter at anlægge erstatningssag mod selskabet. Forholdene er ligeledes anmeldt til selskabets forsikringsselskab. Sagsanlæggene forventes langt at overstige forsikringsdækningen.

I A/B Ringertoften, som er den ene af de større andelsboligforeninger, er der, for én andelslejligheds vedkommende, afsagt dom ved Østre Landsret. Sælger af andelen, Ejendomsmægler- og Valuarselskabet EJVAL ApS samt selskabets direktør Gunnar Brandt vandt sagen.

Sagsøger har herefter forsøgt at få sagen for højesteret, men har fået afslag. Der er således gode muligheder for at der ikke bliver anlagt flere sager mod selskabet.

Skulle selskabet tabe eventuelle øvrige sager, vil selskabet ikke være i stand til at fortsætte sin drift. Under hensyntagen til, at der ”kun” er modtaget sagsanlæg vedrørende én enkelt andel i de to større andelsboligforeninger og at sagen er vundet ved Landsretten, at sagsanlæg vedrørende øvrige andele endnu ikke er modtaget, at eventuelle sagsanlægs omfang er uvisse og at udfaldene af sagerne ikke er givet, har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten som en going concern.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består renteindtægter, herunder godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		225.730	1.015
Personaleomkostninger	2	(662.160)	(662)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(114.093)</u>	<u>(86)</u>
Driftsresultat		(550.523)	267
Andre finansielle indtægter		2.324	3
Andre finansielle omkostninger		<u>(719)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(548.918)	270
Skat af ordinært resultat	4	<u>855</u>	<u>(68)</u>
Årets resultat		<u>(548.063)</u>	<u>202</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		98.400	97
Overført resultat		<u>(646.463)</u>	<u>105</u>
		<u>(548.063)</u>	<u>202</u>

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		212.000	286
Indretning af lejede lokaler		0	40
Materielle anlægsaktiver	5	<u>212.000</u>	<u>326</u>
Anlægsaktiver		<u>212.000</u>	<u>326</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	48
Andre tilgodehavender		1.158	0
Tilgodehavende selskabsskat		12.000	26
Tilgodehavender		<u>13.158</u>	<u>74</u>
Likvide beholdninger		<u>1.796.965</u>	<u>2.297</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.810.123</u>	<u>2.371</u>
Aktiver		<u>2.022.123</u>	<u>2.697</u>

Balance pr. 30.06.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	200.000	200
Overført overskud eller underskud		1.494.482	2.141
Forslag til udbytte for regnskabsåret		98.400	97
Egenkapital		<u>1.792.882</u>	<u>2.438</u>
Udskudt skat		0	1
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>1</u>
Bankgæld		910	6
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.488	20
Skyldig selskabsskat		24.987	50
Anden gæld		184.856	182
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>229.241</u>	<u>258</u>
Gældsforpligtelser		<u>229.241</u>	<u>258</u>
Passiver		<u>2.022.123</u>	<u>2.697</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabs- året	8		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.140.945	96.600	2.437.545
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(96.600)	(96.600)
Årets resultat	0	(646.463)	98.400	(548.063)
Egenkapital ultimo	200.000	1.494.482	98.400	1.792.882

Noter

1. Going concern

Der er i regnskabsårene 2009/10 og 2010/11 anlagt erstatningssager mod selskabet.

Under hensyntagen til, at en dom fra Frederiksberg Ret er anket og vundet samt at sagsøger ikke har fået lov til at få sagen for Højesteret, at der endnu ikke er modtaget yderligere sagsanlæg, at omfanget af eventuelle sagsanlæg er uvist, og at udfaldet af sagerne ikke er givet, er der ikke hensat til erstatning i årsrapporten og ledelsen har valgt at aflægge årsrapporten som en going concern. Der henvises i øvrigt til note 7.

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	660.000	660
Andre omkostninger til social sikring	2.160	2
	<u>662.160</u>	<u>662</u>
	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	114.093	86
	<u>114.093</u>	<u>86</u>
	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	76
Ændring af udskudt skat	(855)	(8)
	<u>(855)</u>	<u>68</u>

Noter

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	551.528	62.400
Kostpris ultimo	551.528	62.400
Af- og nedskrivninger primo	(265.995)	(21.840)
Årets afskrivninger	(73.533)	(40.560)
Af- og nedskrivninger ultimo	(339.528)	(62.400)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	212.000	0
	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital	Antal	
Ordinære anparter	1.000	200,00
	1.000	200.000

7. Eventualforpligtelser

Der er i 2009/10 og 2010/11 anlagt erstatningssager mod selskabet. Disse sager er alle anmeldt til skabets forsikringselskab. Det samlede sagsanlæg for disse sager andrager op til ca. 3 mio.kr. og kan rummes indenfor forsikringsdækningen.

Der er modtaget meddelelse om, at yderligere to af selskabets kunder, to større andelsboligforeninger, agter at anlægge erstatningssag mod selskabet. Forholdet er anmeldt til selskabets forsikringselskab. Sagsanlægget vil kunne andrage et beløbet, der langt overstiger forsikringsdækningen på 5 mio.kr.

Under hensyntagen til at der alene er modtaget sagsanlæg vedrørende en enkelt andel i de to større andelsboligforeninger, at en dom vedrørende denne fra Frederiksberg Ret er anket og vundet samt at sagsøger ikke har fået lov til at få sagen for Højesteret, at der endnu ikke er modtaget yderligere sagsanlæg, at omfanget af eventuelle sagsanlæg er uvist, og at udfaldet af sagerne ikke er givet, er der ikke hensat til erstatning i årsrapporten.

Noter

8. Tilgodehavender hos ledelsesmedlemmer indfriet i regnskabsåret

Selskabet har i strid med selskabsloven i årets løb ydet lån på 9.420 kr. til en anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er forrentet med 10,2% og indfriet den 08.10.2013 med 9.520 kr.