

**EDC MÆGLERNE ØSTERGAARD - CHRISTENSEN APS**

**PASSAGEN, JERNBANEGADE 5, 6580 VAMDRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. maj 2017

---

Lars Østergaard-Christensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** EDC Mæglerne Østergaard - Christensen ApS  
Passagen, Jernbanegade 5  
6580 Vamdrup

CVR-nr.: 20 26 35 39  
Stiftet: 18. juni 1997  
Hjemsted: Vamdrup  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Lars Østergaard-Christensen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
6000 Kolding

**Pengeinstitut** Sydbank  
Østergade 14  
6580 Vamdrup  
  
Nordea Bank A/S  
Vestergade 3  
6580 Vamdrup

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for EDC Mæglerne Østergaard - Christensen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vamdrup, den 8. maj 2017

Direktion:

---

Lars Østergaard-Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### Til kapitalejeren i EDC Mæglerne Østergaard - Christensen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EDC Mæglerne Østergaard - Christensen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 8. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i drift af ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 1.138 tkr. efter skat, hvilket anses for tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 4.673 tkr. og en egenkapital på 3.253 tkr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har efter statusdagen afstået sine aktiviteter.

Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.215.096</b>	<b>1.881</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.031.250	-1.614
Af- og nedskrivninger.....		-49.502	-86
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.134.344</b>	<b>181</b>
Indtægter af værdipapirer.....		3.225	2
Finansielle indtægter.....		302.355	171
Finansielle omkostninger.....	2	-42.752	-16
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.397.172</b>	<b>338</b>
Skat af ordinært resultat.....	3	-258.867	-49
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.138.305</b>	<b>289</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.753.121	290
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.614.816	-1
<b>I ALT</b> .....		<b>1.138.305</b>	<b>289</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		56.078	79
Indretning af lejede lokaler.....		6.667	12
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>62.745</b>	<b>91</b>
Andre værdipapirer.....		2.169.048	1.905
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		39.663	40
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>2.208.711</b>	<b>1.945</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.271.456</b>	<b>2.036</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	6	300.142	255
Udsudte skatteaktiver.....		6.464	8
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>306.606</b>	<b>263</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>2.094.818</b>	<b>1.425</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.401.424</b>	<b>1.688</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.672.880</b>	<b>3.724</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		0	1.615
Forslag til udbytte.....		2.753.121	290
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>3.253.121</b>	<b>2.405</b>
Modtagne forudbetalinger.....		22.888	63
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		396.737	552
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		256.757	52
Anden gæld.....		743.377	652
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.419.759</b>	<b>1.319</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.419.759</b>	<b>1.319</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.672.880</b>	<b>3.724</b>
 Eventualposter mv.	 8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 5 (2015: 5)			
Løn og gager.....	1.732.220	1.374	
Pensioner.....	122.361	114	
Andre omkostninger til social sikring.....	40.031	33	
Andre personaleomkostninger.....	136.638	93	
	<b>2.031.250</b>	<b>1.614</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	16.838	16	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	25.914	0	
	<b>42.752</b>	<b>16</b>	
<b>Skat af ordinært resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	257.466	53	
Regulering af udskudt skat.....	1.401	-4	
	<b>258.867</b>	<b>49</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Indretning af lejede lokaler</b>	
Kostpris 1. januar 2016.....	920.178	412.641	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>920.178</b>	<b>412.641</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	841.425	400.974	
Årets afskrivninger .....	22.675	5.000	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>864.100</b>	<b>405.974</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>56.078</b>	<b>6.667</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>

	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2016.....	439.715	39.663
Afgang.....	-12.000	0
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>427.715</b>	<b>39.663</b>
Opskrivninger 1. januar 2016.....	1.464.892	
Årets opskrivninger .....	276.441	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>1.741.333</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>2.169.048</b>	<b>39.663</b>

**Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser**

6

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser består af:		
Tilgodehavender fra salg.....	1.874.754	906
Hensat til tab på tilgodehavender .....	0	-55
Modtagne deposita .....	-1.597.500	-660
I alt .....	277.254	191
Der fordeler sig således:		
Udestående fordringer.....	300.142	254
Modtagne forudbetalinger .....	-22.888	-63

**Egenkapital**

7

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	1.614.816	290.000	2.404.816
Betalt udbytte.....			-290.000	-290.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.614.816	2.753.121	1.138.305
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>2.753.121</b>	<b>3.253.121</b>

**Eventualposter mv.**

8

Der er indgået kontrakt om leje af lokaler, som kan opsiges med 6 måneders varsel.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildebeskatninger som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LØC - Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EDC Mæglerne Østergaard - Christensen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreslået udbytte er præsenteret som en særlig post under egenkapitalen. Foreslået udbytte var tidligere indregnet som en gældsforpligtelse, hvilket ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. januar 2016 er forøget med 290 tkr. pr. 31. december 2016 er forøget med 2.753 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Indtægtskriterium**

Ved opgørelse af nettoomsætningen er anvendt faktureringsprincippet. Nettoomsætningen omfatter faktureret salg af tjenesteydelser.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til annoncering mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Indtægter af andre værdipapirer**

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

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

#### Materielle anlægsaktiver

Indretning lejede lokaler og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer omfatter unoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til seneste beregnet salgsværdi.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.