

---

# ***EDC Mæglerne Videbæk Ejendoms kontor A/S***

Bredgade 39, 6920 Videbæk

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 26 21 06 66

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/5 2017

Poul Erik Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EDC Mæglerne Videbæk Ejendomskontor A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 10. maj 2017

## Direktion

Poul Erik Nielsen

## Bestyrelse

Jan Vistisen  
formand

Poul Erik Nielsen

Søren Kaastrup

Jan Bækdal Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i EDC Mæglerne Videbæk Ejendoms kontor A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC Mæglerne Videbæk Ejendoms kontor A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 10. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Skjøtt Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EDC Mæglerne Videbæk Ejendoms kontor A/S Bredgade 39 6920 Videbæk  Telefon: 97 17 12 99 Telefax: 97 17 32 43  CVR-nr.: 26 21 06 66 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Ringkjøbing-Skjern
<b>Bestyrelse</b>	Jan Vistisen, formand Poul Erik Nielsen Søren Kaastrup Jan Bækdal Kristensen
<b>Direktion</b>	Poul Erik Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing  Vestjysk Bank Bredgade 38 6920 Videbæk

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>11.674.056</b>	<b>12.287.982</b>
Personaleomkostninger	2	-5.396.261	-5.762.371
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-39.336</u>	<u>-33.308</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.238.459</b>	<b>6.492.303</b>
Finansielle indtægter	3	144.375	284.353
Finansielle omkostninger		<u>-707</u>	<u>-3.061</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.382.127</b>	<b>6.773.595</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-1.379.280</u>	<u>-1.528.795</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.002.847</u></b>	<b><u>5.244.800</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.600.000	5.200.000
Overført resultat	<u>402.847</u>	<u>44.800</u>
	<b><u>5.002.847</u></b>	<b><u>5.244.800</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		84.848	111.064
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>84.848</b>	<b>111.064</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.171.000	2.027.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>2.171.000</b>	<b>2.027.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.255.848</b>	<b>2.138.564</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		961.412	851.281
Andre tilgodehavender		5.277	2.500
Udskudt skatteaktiv	8	4.000	3.000
Selskabsskat		0	738.205
<b>Tilgodehavender</b>		<b>970.689</b>	<b>1.594.986</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.584.313</b>	<b>4.042.687</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.555.002</b>	<b>5.637.673</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.810.850</b>	<b>7.776.237</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		667.667	667.667
Overført resultat		511.831	108.984
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.600.000	5.200.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>5.779.498</b>	<b>5.976.651</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		722.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		294.083	214.144
Selskabsskat		180.280	0
Anden gæld		1.834.239	1.585.442
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.031.352</b>	<b>1.799.586</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.031.352</b>	<b>1.799.586</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.810.850</b>	<b>7.776.237</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består hovedsageligt i salg af ydelser ved ejendomsmæglervirksomhed.

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	5.024.615	5.390.189
Pensioner	301.283	298.794
Andre omkostninger til social sikring	70.363	73.388
	<u><b>5.396.261</b></u>	<u><b>5.762.371</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>11</b></u>	<u><b>11</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	143.500	282.000
Andre finansielle indtægter	875	2.353
	<u><b>144.375</b></u>	<u><b>284.353</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.380.280	1.526.795
Årets udskudte skat	-1.000	2.000
	<u><b>1.379.280</b></u>	<u><b>1.528.795</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	966.932
Tilgang i årets løb	<u>13.120</u>
Kostpris 31. december	<u>980.052</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	855.868
Årets afskrivninger	<u>39.336</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>895.204</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>84.848</u></b>
Afskrives over	<u>5 år</u>

## 6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- purer og kapital- andele
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>148.500</u>
Kostpris 31. december	<u>148.500</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.879.000
Årets værdireguleringer	<u>143.500</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>2.022.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.171.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	667.667	108.984	5.200.000	5.976.651
Betalt ordinært udbytte	0	0	-5.200.000	-5.200.000
Årets resultat	0	402.847	4.600.000	5.002.847
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>667.667</b>	<b>511.831</b>	<b>4.600.000</b>	<b>5.779.498</b>

Selskabskapitalen består af 667.667 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Udskudt skatteaktiv

	2016	2015
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-4.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	-3.000
Overført til udskudt skatteaktiv	4.000	3.000
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opgjort skatteaktiv	4.000	3.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>4.000</b>	<b>3.000</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig husleje, der i 2017 udgør TDKK 185. Huslejekontrakten kan opsiges fra lejers side med 6 måneders varsel.

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EDC Mæglerne Videbæk Ejendomskontor A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter 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 eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter, regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Ved salg af ejendomsmæglerydelse indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ydelser er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter, regnskabspraksis

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter aktier der indregnes til dagsværdi (kursværdi).

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte var tidligere år indregnet under gældsforpligtelser. Vi har ændret sammenligningstal sammen med ændringen af regnskabspraksis.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.