

## Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Vestsjælland ApS

Slotsgade 9 A  
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 28967462

### Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2016

Dennis Frederiksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Vestsjælland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 27. maj 2016

**Direktion**



Dennis Frederiksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Vestsjælland ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Vestsjælland ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 - danske 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Maribo, den 27. maj 2016

**aage maagensen**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 12901038

  
Kristian Due Andersen  
Statsautoriseret revisor

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Vestsjælland ApS Slotsgade 9 A 4800 Nykøbing F.
Telefon	54 78 40 90
CVR-nr.	28967462
Stiftelsesdato	1. juli 2005
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Dennis Frederiksen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo CVR-nr.: 12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Slotsgade 1 4800 Nykøbing F

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 439.987, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 5.231.477, og en egenkapital på kr. 1.112.712.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Vestsjælland ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		2.922.269	233.046
Personaleomkostninger	1	-2.039.456	-375.584
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-641.051	-150.722
<b>Driftsresultat</b>		<u>241.762</u>	<u>-293.260</u>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		282.695	199.728
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		17.462	17.924
Finansielle omkostninger	2	-66.859	-23.076
<b>Resultat før skat</b>		<u>475.060</u>	<u>-98.684</u>
Skat af årets resultat	3	-35.073	86.292
<b>Årets resultat</b>		<u>439.987</u>	<u>-12.392</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		439.987	-12.392
		<u>439.987</u>	<u>-12.392</u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill	4	2.801.250	2.446.250
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>2.801.250</b>	<b>2.446.250</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	497.155	429.028
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>497.155</b>	<b>429.028</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6, 7	125.000	125.000
Andre tilgodehavender		178.350	126.475
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>303.350</b>	<b>251.475</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.601.755</b>	<b>3.126.753</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		314.486	53.730
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		486.631	82.572
Tilgodehavende udbytte hos associerede virksomheder		282.695	199.728
Tilgodehavende selskabsskat		0	150.899
Andre tilgodehavender		764	5.000
Periodeafgrænsningsposter		38.066	13.750
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.122.642</b>	<b>505.679</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>507.080</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.629.722</b>	<b>505.679</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.231.477</b>	<b>3.632.432</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		987.712	547.723
<b>Egenkapital</b>	8	<b>1.112.712</b>	<b>672.723</b>
Hensættelser til udskudt skat		68.029	64.607
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>68.029</b>	<b>64.607</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		500.000	750.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>500.000</b>	<b>750.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		250.000	250.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	353.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.208	79.669
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.470.062	1.350.669
Selskabsskat		31.651	0
Anden gæld		735.815	111.460
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.550.736</b>	<b>2.145.102</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.050.736</b>	<b>2.895.102</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.231.477</b>	<b>3.632.432</b>
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.949.454	361.236
Pensioner	56.950	11.108
Omkostninger til social sikring	33.052	3.240
	<u>2.039.456</u>	<u>375.584</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	65.302	13.659
Andre finansielle omkostninger	1.557	9.417
	<u>66.859</u>	<u>23.076</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligt. indk	31.651	0
Regulering af udskudt skat	3.422	-86.292
	<u>35.073</u>	<u>-86.292</u>
<b>4. Goodwill</b>		
Kostpris primo	2.575.000	0
Tilgang i årets løb	900.000	2.575.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>3.475.000</u>	<u>2.575.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-128.750	0
Årets afskrivninger	-545.000	-128.750
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-673.750</u>	<u>-128.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.801.250</u>	<u>2.446.250</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	451.000	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	164.178	451.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>615.178</u>	<u>451.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-21.972	0
Årets afskrivninger	-96.051	-21.972
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-118.023</u>	<u>-21.972</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>497.155</u>	<u>429.028</u>

## Noter

## 6. Kapitalandele i associerede virksomheder

	2015	2014
Kostpris primo	200.000	200.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-75.000	-75.000
Årets resultat	282.695	199.728
Udloddet udbytte for året	-282.695	-199.728
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-75.000</b>	<b>-75.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

## 7. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

## Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S	Guldborgsund	25,00	1.630.781	1.130.781
			<b>1.630.781</b>	<b>1.130.781</b>

## 8. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	547.723	672.723
Forslag til årets resultatdisponering	0	439.987	439.987
	<b>125.000</b>	<b>987.710</b>	<b>1.112.710</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	500.000	250.000	0
	<b>500.000</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>

## Noter

### 10. Eventualforpligtelser

Der er for lejemål indgået lejekontrakter med en samlet huslejeforpligtelse på kr. 235.975.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Lolland ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

### 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der givet pant i nom. 125.000 kr. anparter i det associerede selskab Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S.

Selskabets anpartskapital, i alt nom. 125.000 kr., er endvidere lagt til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut.

Selskabet har kautioneret for maks.kr. 500.000 i Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S (saldo pr. 31/12-15 kr. 67.583) og kautioneret for maks. kr. 1.000.000 i Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Lolland ApS (saldo 31/12-15 kr. 59.668).

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S og Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Lolland ApS.