

## **Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS**

Slotsgade 9 A

4800 Nykøbing F

CVR-nr. 30569431

### **Årsrapport for 2016**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2017

Dennis Wagner Frederiksen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen 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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 29. maj 2017

**Direktion**



Dennis Wagner Frederiksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS for regnskabsåret 2016. 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 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 - 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.

### 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Maribo, den 29. maj 2017

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

  
Kristian Due Andersen  
Statsautoriseret revisor

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS Slotsgade 9 A 4800 Nykøbing F
Telefon	54 95 25 27
Telefax	54 95 25 23
E-mail	dennis.frederiksen@danbolig.dk
CVR-nr.	30569431
Stiftelsesdato	26. april 2007
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Dennis Wagner 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 er ejendomsmæglervirksomhed samt formidling af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 2.326.820, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 9.932.740, og en egenkapital på kr. 5.802.575.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er pr. 1. januar 2016 fusioneret med ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Vestsjælland ApS og ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet er fusioneret med Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Vestsjælland ApS og Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S. Sammenligningstal er tilpasset i forbindelse hermed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger m.v.

### Personaleomkostninger

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

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

### 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:

	Brugstid	Restværdi
Goodwill	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5-10 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.

### 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 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Den økonomiske brugstid er vurderet til 5-10 år og goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugsperiode.

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi). Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

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

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>14.302.416</b>	<b>12.156.854</b>
Personaleomkostninger	1	-10.095.538	-7.887.016
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.338.679	-1.048.986
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.868.199</b>	<b>3.220.852</b>
Andre finansielle indtægter		120.664	44.365
Finansielle omkostninger		-1.414	-32.803
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.987.449</b>	<b>3.232.414</b>
Skat af årets resultat	2	-660.629	-751.456
<b>Årets resultat</b>		<b>2.326.820</b>	<b>2.480.958</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	0
Overført resultat		1.326.820	2.480.958
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.326.820</b>	<b>2.480.958</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill	3	3.473.583	3.201.250
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>3.473.583</b>	<b>3.201.250</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	411.575	504.786
Indretning af lejede lokaler	5	61.875	80.538
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>473.450</b>	<b>585.324</b>
Deposita		329.849	323.983
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>329.849</b>	<b>323.983</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.276.882</b>	<b>4.110.557</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.141.451	1.085.446
Tilgodehavende selskabsskat		0	672.492
Andre tilgodehavender		1.529	1.205
Periodeafgrænsningsposter		123.920	102.758
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.266.900</b>	<b>1.861.901</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.145.709	1.047.365
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.145.709</b>	<b>1.047.365</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.243.249</b>	<b>797.576</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.655.858</b>	<b>3.706.842</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.932.740</b>	<b>7.817.399</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.677.575	3.350.759
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	6	<b>5.802.575</b>	<b>3.475.759</b>
Hensættelser til udskudt skat		67.843	158.308
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>67.843</b>	<b>158.308</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		250.000	500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>250.000</b>	<b>500.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		250.000	250.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		254.359	741.447
Selskabsskat		618.923	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.681.838	2.684.683
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.202	7.202
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.812.322</b>	<b>3.683.332</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.062.322</b>	<b>4.183.332</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.932.740</b>	<b>7.817.399</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	8.398.741	6.931.839
Pensioner	1.535.320	824.842
Andre omkostninger til social sikring	161.477	130.335
	<u>10.095.538</u>	<u>7.887.016</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>24</u>	<u>18</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligt. indk	751.094	77.508
Regulering af udskudt skat	-90.465	673.948
	<u>660.629</u>	<u>751.456</u>
<b>3. Goodwill</b>		
Kostpris primo	7.475.000	7.475.000
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	1.465.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>8.940.000</u>	<u>7.475.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-4.273.750	-3.873.750
Årets afskrivninger	-1.192.667	-400.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-5.466.417</u>	<u>-4.273.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>3.473.583</u>	<u>3.201.250</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	1.330.815	1.138.845
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	34.138	191.970
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.364.953</u>	<u>1.330.815</u>
Af- og nedskrivninger primo	-826.029	-733.567
Årets afskrivninger	-127.349	-92.462
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-953.378</u>	<u>-826.029</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>411.575</u>	<u>504.786</u>

## Noter

	2016	2015
<b>5. Indretning af lejede lokaler</b>		
Kostpris primo	113.692	45.379
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	68.313
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>113.692</b>	<b>113.692</b>
Af- og nedskrivninger primo	-33.154	-21.629
Årets afskrivninger	-18.663	-11.525
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-51.817</b>	<b>-33.154</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>61.875</b>	<b>80.538</b>

**6. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	125.000	3.350.755	0	3.475.755
Forslag til årets resultatdisponering	0	1.326.820	1.000.000	2.326.820
	<b>125.000</b>	<b>4.677.575</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.802.575</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

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

**8. Eventualforpligtelser**

Pr. statusdagen er der leje- og leasingforpligtelser på t.kr. 876.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet virksomhedspant i simple fordringer og goodwill på nominelt t.kr. 3.500. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 4.562.