

## Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

### Ejendomsmæglerfirmaet

### Dennis Frederiksen ApS

Slotsgade 9  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 30569431

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Dennis Frederiksen

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309  
LOUREVISION.DK



MEMLEM AF  
DANSKE REVISORER  
**FSR\***

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS for regnskabsåret 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 23. maj 2019.

**Direktion**

Dennis Wagner Frederiksen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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 væsentlig 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.

Nykøbing F., den 23. maj 2019

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
CVR 31579309

Thomas Bylov  
Registreret revisor  
MNE 29482

# Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS  
Slotsgade 9  
4800 Nykøbing F

Telefon: 54842990  
E-mail: dennis.frederiksen@danbolig.dk

CVR-nr.: 30569431  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Dennis Wagner Frederiksen

**Revisor**

Lou Revision  
registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F.

**Pengeinstitut**

Nordea Bank Danmark A/S  
Slotsgade 1-3  
4800 Nykøbing F.

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt midling af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsmæglervirksomhed samt midling af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## 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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Personaleomkostninger

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



# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

## Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer og, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Ejendomsmægler Dennis Frederiksen Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" (alternativ: "Gæld til modervirksomhed") eller "Tilgodehavende hos modervirksomhed".

## BALANCEN

### Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget

	<i>Brugstid</i>	<i>Restværdi</i>
Goodwill	5-10 år	0 kr.
Indretning af lejede lokaler	3-8 år	0 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 kr.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavender hos modervirksomhed

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

## Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut der indregnes til nominel værdi.

## Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.214.457</b>	<b>15.895</b>
Personaleomkostninger	1	12.345.499	12.097
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		1.181.306	1.147
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.687.652</b>	<b>2.651</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		75.489	28
Andre finansielle indtægter		152.650	278
Andre finansielle omkostninger		286.412	21
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.629.379</b>	<b>2.937</b>
Skat af årets resultat	2	582.397	652
<b>Årets resultat</b>		<b>2.046.982</b>	<b>2.285</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		2.462.642	4.678
Årets resultat		2.046.982	2.285
<b>Til disposition</b>		<b>4.509.624</b>	<b>6.963</b>
Udbytte for regnskabsåret		2.000.000	4.500
Overført til næste år		2.509.624	2.463
<b>Disponeret i alt</b>		<b>4.509.624</b>	<b>6.963</b>

## Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		1.497.583	2.486
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.497.583</b>	<b>2.486</b>
Indretning af lejede lokaler		197.198	93
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		181.280	296
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>378.478</b>	<b>390</b>
Deposita		380.370	335
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>380.370</b>	<b>335</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.256.431</b>	<b>3.210</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.672.038	1.247
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.905.387	2.135
Andre tilgodehavender		150.852	324
Udskudt skatteaktiv		105.098	28
Periodeafgrænsningsposter		0	10
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>5.833.374</b>	<b>3.744</b>
Værdipapirer		0	3.376
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>0</b>	<b>3.376</b>
Likvide beholdninger		907.552	14
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.740.926</b>	<b>7.133</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.997.357</b>	<b>10.343</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		2.509.624	2.463
Foreslået udbytte		2.000.000	4.500
<b>Egenkapital i alt</b>	3	<b>4.634.624</b>	<b>7.088</b>
Kreditinstitutter i øvrigt		0	250
Kortfristet del af langfristet gæld		0	-250
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		0	250
Kreditinstitutter i øvrigt		0	157
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.152.004	0
Anden gæld		3.210.729	2.848
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.362.733</b>	<b>3.255</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.362.733</b>	<b>3.255</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.997.357</b>	<b>10.343</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

# Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	11.171.720	10.632
	Pensioner	680.528	1.045
	Andre udgifter til social sikring	493.251	419
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>12.345.499</b>	<b>12.097</b>

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 25, sidste år 25.

2	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	659.494	748
	Udskudt skat af årets resultat	-77.097	-96
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>582.397</b>	<b>652</b>

3	Egenkapital	Selskabs-	Udbytte	Overført	I alt
		kapital		resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	4.500.000	2.462.642	7.087.642
	Årets resultat	0	2.000.000	46.982	2.046.982
	Udbetalt udbytte	0	-4.500.000	0	-4.500.000
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.509.624</b>	<b>4.634.624</b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet virksomhedspant nom. TDKK 3.500 med pant i simple fordringer og goodwill.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 31.12.2018 TDKK 7.228.

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Den samlede forpligtelse andrager pr. 31.12.2018 DKK 0.

Selskabet har indgået leasingaftaler vedr. biler og kontormaskiner. Samlet leasingforpligtelse pr. 31.12.2018 andrager TDKK 208.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Dennis Wagner Frederiksen

### Direktør

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-632207974699

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-24 06:22:39Z

NEM ID 

## Thomas Bylov

### Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-24 10:39:45Z

NEM ID 

## Dennis Wagner Frederiksen

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-632207974699

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-05-26 11:55:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZJ0I-GG3G3-YUTJF-081MQ-HZDSS-L7UVD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>