

EDC BoligEksperterne ApS

Nygade 2

4220 Korsør

CVR-nr. 36 90 68 47

Årsrapport for 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
23. april 2018

Ole Steen Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for EDC BoligEksperterne 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 23. april 2018

Direktion

Ole Steen Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i EDC BoligEkspertterne ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EDC BoligEkspertterne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Frederiksberg, den 23. april 2018

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne12177

Selskabsoplysninger

Selskabet

EDC BoligEkspertene ApS
Nygade 2
4220 Korsør

Telefon: 58 35 17 00

Telefax: 58 35 17 10

CVR-nr.: 36 90 68 47

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 26. maj 2015

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Korsør

Direktion

Ole Steen Jensen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindvangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsmæglervirksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 993.403, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 2.472.345.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.230.746	3.154.055
Personaleomkostninger	1	<u>-1.817.593</u>	<u>-1.824.189</u>
Resultat af primær drift		1.413.153	1.329.866
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-259.462</u>	<u>-210.328</u>
Resultat før finansielle poster		1.153.691	1.119.538
Finansielle indtægter		117.200	57.058
Finansielle omkostninger	3	<u>-7.658</u>	<u>-2.475</u>
Resultat før skat		1.263.233	1.174.121
Skat af årets resultat	4	<u>-269.830</u>	<u>-221.980</u>
Årets resultat		<u>993.403</u>	<u>952.141</u>
Foreslået udbytte		700.000	700.000
Overført resultat		<u>293.403</u>	<u>252.141</u>
		<u>993.403</u>	<u>952.141</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Goodwill		320.000	480.000
Immaterielle anlægsaktiver	5	320.000	480.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.510	64.189
Indretning af lejede lokaler		196.538	259.320
Materielle anlægsaktiver	6	224.048	323.509
Andre værdipapirer og kapitalandele		531.824	414.624
Finansielle anlægsaktiver		531.824	414.624
Anlægsaktiver i alt		1.075.872	1.218.133
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		97.500	3.025
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		315.299	347.799
Periodeafgrænsningsposter		4.728	4.947
Tilgodehavender		417.527	355.771
Likvide beholdninger		1.578.352	1.191.364
Omsætningsaktiver i alt		1.995.879	1.547.135
Aktiver i alt		3.071.751	2.765.268

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.722.345	1.428.942
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	700.000
Egenkapital	7	<u>2.472.345</u>	<u>2.178.942</u>
Hensættelse til udskudt skat		70.539	109.008
Hensatte forpligtelser i alt		<u>70.539</u>	<u>109.008</u>
Mellemregning tilknyttede virksomhed		7.056	7.056
Selskabsskat		151.412	34.350
Anden gæld		370.399	435.912
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>528.867</u>	<u>477.318</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>528.867</u>	<u>477.318</u>
Passiver i alt		<u>3.071.751</u>	<u>2.765.268</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantstætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC BoligEksperterne ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr..

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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 m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Uddelinger

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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.423.342	1.480.044
Pensioner	262.750	255.688
Andre omkostninger til social sikring	38.572	25.793
Andre personaleomkostninger	<u>92.929</u>	<u>62.664</u>
	<u>1.817.593</u>	<u>1.824.189</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	160.000	160.000
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>99.462</u>	<u>50.328</u>
	<u>259.462</u>	<u>210.328</u>
	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>7.658</u>	<u>2.475</u>
	<u>7.658</u>	<u>2.475</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	291.412	284.350
Årets udskudte skat	-38.469	-62.370
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>16.887</u>	<u>0</u>
	<u>269.830</u>	<u>221.980</u>

Noter til årsrapporten

5 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>800.000</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>800.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	320.000
Årets afskrivninger	<u>160.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>480.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u><u>320.000</u></u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2017	137.548	313.914	451.462
Kostpris 31. december 2017	137.548	313.914	451.462
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	73.359	54.593	127.952
Årets afskrivninger	36.679	62.783	99.462
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	110.038	117.376	227.414
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	27.510	196.538	224.048

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	1.428.942	0	1.478.942
Årets resultat	0	293.403	700.000	993.403
Egenkapital 31. december 2017	50.000	1.722.345	700.000	2.472.345

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet OSJ ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

Selskabet har indgået lejeaftaler med en restforpligtelse på 59 TDKK pr 31. december 2017.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ole Steen Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-976971237724
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2018 kl.: 07:34:03
Underskrevet med NemID

Ole Steen Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-976971237724
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2018 kl.: 07:34:03
Underskrevet med NemID

Bjarne Albrechtsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1125298759247
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2018 kl.: 12:28:41
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c6b8276eUYNmX9946657

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.