

## **EDC BoligEksperterne ApS**

**Nygade 2**

**4220 Korsør**

**CVR-nr. 36 90 68 47**

**Årsrapport for 2018**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den  
8. april 2019

---

Ole Steen Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 8. april 2019

### Direktion

Ole Steen Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i EDC BoligEksperterne ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EDC BoligEksperterne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 8. april 2019

**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  
Hjemmeside: CVR36906847

CVR-nr.: 36 90 68 47  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 26. maj 2015  
Regnskabsår: 4. regnskabsår  
Hjemsted: Slagelse

### Direktion

Ole Steen Jensen, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Lindevangs Allé 4  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet aktivitet

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 775.063, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.547.408.

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

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.306.647</b>	<b>3.230.746</b>
Personaleomkostninger	1	-2.023.567	-1.817.593
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.283.080</b>	<b>1.413.153</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-288.583	-259.462
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>994.497</b>	<b>1.153.691</b>
Finansielle indtægter		0	117.200
Finansielle omkostninger	3	-432	-7.658
<b>Resultat før skat</b>		<b>994.065</b>	<b>1.263.233</b>
Skat af årets resultat	4	-219.002	-269.830
<b>Årets resultat</b>		<b>775.063</b>	<b>993.403</b>
Foreslået udbytte		1.200.000	700.000
Overført resultat		-424.937	293.403
		<b>775.063</b>	<b>993.403</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Goodwill		160.000	320.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	5	<b>160.000</b>	<b>320.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		263.200	27.510
Indretning af lejede lokaler		133.755	196.538
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>396.955</b>	<b>224.048</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		531.824	531.824
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>531.824</b>	<b>531.824</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.088.779</b>	<b>1.075.872</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	97.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		316.586	315.299
Periodeafgrænsningsposter		0	4.728
<b>Tilgodehavender</b>		<b>316.586</b>	<b>417.527</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.866.224</b>	<b>1.578.352</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.182.810</b>	<b>1.995.879</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.271.589</b>	<b>3.071.751</b>



## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.297.408	1.722.345
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	700.000
<b>Egenkapital</b>	7	<b>2.547.408</b>	<b>2.472.345</b>
Hensættelse til udskudt skat		46.366	70.539
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>46.366</b>	<b>70.539</b>
Gæld til tilknyttet virksomhed		0	7.056
Selskabsskat		93.996	151.412
Anden gæld		583.819	370.399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>677.815</b>	<b>528.867</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>677.815</b>	<b>528.867</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.271.589</b>	<b>3.071.751</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC BoligEksperterne ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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.

### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende tjenesteydelser, indregnes i takt med at serviceydelserne leveres.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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. 13.500 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.595.980	1.423.342
Pensioner	295.925	262.750
Andre omkostninger til social sikring	35.434	38.572
Andre personaleomkostninger	<u>96.228</u>	<u>92.929</u>
	<b><u>2.023.567</u></b>	<b><u>1.817.593</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	160.000	160.000
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>128.583</u>	<u>99.462</u>
	<b><u>288.583</u></b>	<b><u>259.462</u></b>
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>432</u>	<u>7.658</u>
	<b><u>432</u></b>	<b><u>7.658</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	237.996	291.412
Årets udskudte skat	-24.173	-38.469
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>5.179</u>	<u>16.887</u>
	<b><u>219.002</u></b>	<b><u>269.830</u></b>

## Noter til årsrapporten

## 5 Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>800.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>800.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	480.000
Årets afskrivninger	<u>160.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>640.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>160.000</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2018	137.548	313.914	451.462
Tilgang i årets løb	329.000	0	329.000
Afgang i årets løb	-137.548	0	-137.548
Kostpris 31. december 2018	329.000	313.914	642.914
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	110.038	117.376	227.414
Årets afskrivninger	65.800	62.783	128.583
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-110.038	0	-110.038
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	65.800	180.159	245.959
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>263.200</b>	<b>133.755</b>	<b>396.955</b>

## 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	1.722.345	700.000	2.472.345
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	-424.937	1.200.000	775.063
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>1.297.408</b>	<b>1.200.000</b>	<b>2.547.408</b>

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



## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualposter mv.

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.

### 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  
RID: 92456239  
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2019 kl.: 11:31:41  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bjarne Albrechtsen

---

Som Revisor  
RID: 1125298759247  
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2019 kl.: 12:24:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Steen Jensen

---

Som Dirigent  
RID: 92456239  
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2019 kl.: 12:57:29  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 59721fb8Rmw20274529