

EDC BoligEksperterne ApS

Nygade 2

4220 Korsør

CVR-nr. 36 90 68 47

Årsrapport for 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28/4.17



Ole Steen Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 28. april 2017

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 2016 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 28. april 2017

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


Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

EDC BoligEksperterne ApS
Nygade 2
4220 Korsør

Telefon: 58 35 17 00
Telefax: 58 35 17 10
Hjemmeside: www.edc.dk/korsoer

CVR-nr.: 36 90 68 47
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 26. maj 2015
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemsted: Korsør

Direktion

Ole Steen Jensen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsmæglervirksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 952.141, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.178.942.

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	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		3.154.055	2.769.834
Personaleomkostninger	1	-1.824.189	-1.632.733
Resultat af primær drift		1.329.866	1.137.101
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-210.328	-196.679
Resultat før finansielle poster		1.119.538	940.422
Finansielle indtægter		57.058	10.192
Finansielle omkostninger	3	-2.475	-739
Resultat før skat		1.174.121	949.875
Skat af årets resultat	4	-221.980	-269.264
Årets resultat		952.141	680.611
Foreslået udbytte		700.000	650.000
Overført resultat		252.141	30.611
		952.141	680.611

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Goodwill		480.000	640.000
Immaterielle anlægsaktiver	5	480.000	640.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		64.189	100.868
Indretning af lejede lokaler		259.320	0
Materielle anlægsaktiver	6	323.509	100.868
Andre værdipapirer og kapitalandele		414.624	358.224
Finansielle anlægsaktiver		414.624	358.224
Anlægsaktiver i alt		1.218.133	1.099.092
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.025	16.275
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		347.799	42.561
Selskabsskat		0	2.463
Periodeafgrænsningsposter		4.947	4.728
Tilgodehavender		355.771	66.027
Likvide beholdninger		1.191.364	1.682.280
Omsætningsaktiver i alt		1.547.135	1.748.307
Aktiver i alt		2.765.268	2.847.399

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.428.942	1.176.800
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	650.000
Egenkapital	7	<u>2.178.942</u>	<u>1.876.800</u>
Hensættelse til udskudt skat		109.008	171.378
Hensatte forpligtelser i alt		<u>109.008</u>	<u>171.378</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.056	0
Selskabsskat		34.350	264.939
Anden gæld		435.912	534.282
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>477.318</u>	<u>799.221</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>477.318</u>	<u>799.221</u>
Passiver i alt		<u>2.765.268</u>	<u>2.847.399</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger 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 2016 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. 12.900 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.

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.

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 gældsmetode 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 nominal værdi.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.480.044	1.318.178
Pensioner	255.688	250.879
Andre omkostninger til social sikring	25.793	12.798
Andre personaleomkostninger	62.664	50.878
	<u>1.824.189</u>	<u>1.632.733</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger immaterielle anlægsaktiver	160.000	160.000
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	50.328	36.679
	<u>210.328</u>	<u>196.679</u>
der fordeler sig således:		
Goodwill	160.000	160.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-4.266	36.679
Indretning af lejede lokaler	54.594	0
	<u>210.328</u>	<u>196.679</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.475	739
	<u>2.475</u>	<u>739</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	284.350	264.939
Årets udskudte skat	<u>-62.370</u>	<u>4.325</u>
	<u>221.980</u>	<u>269.264</u>
5 Immaterielle anlægsaktiver		
		<u>Goodwill</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>800.000</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>800.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		160.000
Årets afskrivninger		<u>160.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>320.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>480.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
Kostpris 1. januar 2016	137.547	40.945	178.492
Tilgang i årets løb	0	272.969	272.969
Kostpris 31. december 2016	137.547	313.914	451.461
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	36.679	0	36.679
Årets afskrivninger	36.679	54.594	91.273
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	73.358	54.594	127.952
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	64.189	259.320	323.509

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	1.176.801	650.000	1.876.801
Betalt ordinært udbytte	0	0	-650.000	-650.000
Årets resultat	0	252.141	700.000	952.141
Egenkapital 31. december 2016	50.000	1.428.942	700.000	2.178.942

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet OSJ ApS (Administrationsselskab) 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 54 TDKK pr 31. december 2016.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr statusdagen.