
Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S

Vejlebrovej 114, 2635 Ishøj

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 81 60 77 10

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 6/6 2019

Claus Poul Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsregnskabet	7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 6. juni 2019

Direktion

Claus Poul Jensen

Bestyrelse

Lis Karen Jensen

Claus Poul Jensen

Anne-Marie Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske 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 Deres 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, De 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.

Ringsted, den 6. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steen Lange

statsautoriseret revisor

mne19795

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S Vejlebrovej 114 2635 Ishøj Telefon: 43735000 Email: 273@edc.dk Hjemmeside: www.edc.dk/ejendomsmaegler/ishoej CVR-nr: 81 60 77 10 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 27. august 1976 Regnskabsår: 42. regnskabsår Hjemstedskommune: Ishøj
Bestyrelse	Lis Karen Jensen Claus Poul Jensen Anne-Marie Jensen
Direktion	Claus Poul Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Handelsbanken Park Alle 290 2605 Brøndby

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		1.039.595	1.093.303
Personaleomkostninger	2	-1.086.796	-1.097.476
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-17.238	-17.238
Resultat før finansielle poster		-64.439	-21.411
Finansielle indtægter		91.170	229.631
Finansielle omkostninger	4	-109.401	-105.154
Resultat før skat		-82.670	103.066
Skat af årets resultat	5	32.400	22.200
Årets resultat		-50.270	125.266

Resultatdisponering

	2018 DKK	2017 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	120.000
Overført resultat	-50.270	5.266
	-50.270	125.266

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Grunde og bygninger		1.196.572	1.213.810
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	<u>1.196.572</u>	<u>1.213.810</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.450.324	1.381.078
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.450.324</u>	<u>1.381.078</u>
Anlægsaktiver		<u>2.646.896</u>	<u>2.594.888</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.085	121.754
Andre tilgodehavender		1.200	1.200
Udskudt skatteaktiv	8	61.100	28.700
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.919	1.100
Periodeafgrænsningsposter		1.304	0
Tilgodehavender		<u>131.608</u>	<u>152.754</u>
Omsætningsaktiver		<u>131.608</u>	<u>152.754</u>
Aktiver		<u>2.778.504</u>	<u>2.747.642</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-43.019	7.251
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	120.000
Egenkapital	9	456.981	627.251
Kreditinstitutter		904.403	981.342
Langfristede gældsforpligtelser	10	904.403	981.342
Kreditinstitutter		379.550	332.586
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.186	141.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.166	214.890
Gæld til tilknyttede virksomheder		610.366	185.194
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.865	12.597
Anden gæld		122.388	249.548
Periodeafgrænsningsposter		2.599	2.672
Kortfristede gældsforpligtelser		1.417.120	1.139.049
Gældsforpligtelser		2.321.523	2.120.391
Passiver		2.778.504	2.747.642
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

2. Personaleomkostninger

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Lønninger	939.292	998.046
Pensioner	49.904	57.893
Andre omkostninger til social sikring	56.628	28.299
Andre personaleomkostninger	40.972	13.238
	<u>1.086.796</u>	<u>1.097.476</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	17.238	17.238
	<u>17.238</u>	<u>17.238</u>

4. Finansielle omkostninger

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	20.022	7.180
Andre finansielle omkostninger	89.379	97.974
	<u>109.401</u>	<u>105.154</u>

5. Skat af årets resultat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-32.400	-22.200
	<u>-32.400</u>	<u>-22.200</u>

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.620.600	126.217
Kostpris 31. december	1.620.600	126.217
Ned- og afskrivninger 1. januar	406.790	126.217
Årets afskrivninger	17.238	0
Ned- og afskrivninger 31. december	424.028	126.217
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.196.572	0
Afskrives over	50 år	4 år

7. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	395.270
Afgang i årets løb	-10.454
Kostpris 31. december	384.816
Opskrivninger 1. januar	985.808
Årets værdireguleringer	79.700
Opskrivninger 31. december	1.065.508
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.450.324

8. Hensættelse til udskudt skat

	2018	2017
	DKK	DKK
Udskudt skatteaktiv 1. januar	28.700	6.500
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	32.400	22.200
Udskudt skatteaktiv 31. december	61.100	28.700

Noter til årsregnskabet

9. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	7.251	120.000	627.251
Betalt ordinært udbytte	0	0	-120.000	-120.000
Årets resultat	0	-50.270	0	-50.270
Egenkapital 31. december	500.000	-43.019	0	456.981

10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	537.597	635.889
Mellem 1 og 5 år	366.806	345.453
Langfristet del	904.403	981.342
Inden for 1 år	78.577	74.070
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	300.973	258.516
Kortfristet del	379.550	332.586
	1.283.953	1.313.928

Noter til årsregnskabet

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for bankengagement er der givet sikkerhed i aktier nom. DKK 25.000 i EDC Holding A/S med en regnskabsmæssig værdi på	1.386.450	1.306.750
Til sikkerhed for bankengagement på TDKK 798 er der udstedt ejerpantebrev nom. TDKK 986 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.196.572	1.213.810
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for øvrige parter		
Til sikkerhed for gæld til pengecreditor på TDKK 515 er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 600 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.196.572	1.213.810
Til sikkerhed for ejerforening er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 36 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.196.572	1.213.810

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet Claus Jensen 2015 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen bestående af salærer og formidlingsprovision m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier og pantebreve, der måles til dels indre værdi på balancedagen og dels nominel værdi. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skatteforpligtelser og –forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.