
***Ejendomsmæglerfirmaet
EDC Claus Jensen A/S***

Vejlebrovej 114, 2635 Ishøj

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 81 60 77 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/5 2018

Claus Poul Jensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Hoved- og nøgletal 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 23. maj 2018

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 - 31. december 2017 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 FSR – danske revisorerets 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 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.

Slagelse, den 23. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steen Lange

statsautoriseret revisor

mne19795

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S
Vejebrovej 114
2635 Ishøj

Telefon: 43735000
E-mail: 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: 41. regnskabsår
Hjemstedskommune: Ishøj

Bestyrelse

Lis Karen Jensen
Claus Poul Jensen
Anne-Marie Jensen

Direktion

Claus Poul Jensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Pengeinstitut

Handelsbanken
Park Alle 290
2605 Brøndby

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	1.093	1.229	1.377	1.454	1.351
Resultat før finansielle poster	-21	259	258	567	413
Resultat af finansielle poster	124	-24	29	-15	-20
Årets resultat	125	196	249	454	409
Balance					
Balancesum	2.748	2.521	2.555	3.343	3.175
Egenkapital	627	702	756	907	453
Antal medarbejdere					
Antal medarbejdere	3	2	2	2	3
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-0,8%	10,3%	10,1%	17,0%	13,0%
Soliditetsgrad	22,8%	27,8%	29,6%	27,1%	14,3%
Forrentning af egenkapital	18,8%	26,9%	29,9%	66,8%	164,3%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		1.093.303	1.228.877
Personaleomkostninger	2	-1.097.476	-951.537
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-17.238	-18.323
Resultat før finansielle poster		-21.411	259.017
Finansielle indtægter		229.631	77.615
Finansielle omkostninger	4	-105.154	-101.993
Resultat før skat		103.066	234.639
Skat af årets resultat	5	22.200	-38.978
Årets resultat		125.266	195.661

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	120.000	200.000
Overført resultat	5.266	-4.339
	125.266	195.661

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		1.213.810	1.231.048
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	1.213.810	1.231.048
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.381.078	1.169.647
Finansielle anlægsaktiver	7	1.381.078	1.169.647
Anlægsaktiver		2.594.888	2.400.695
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		121.754	104.683
Andre tilgodehavender		1.200	8.675
Udskudt skatteaktiv	9	28.700	6.500
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		1.100	0
Tilgodehavender		152.754	119.858
Omsætningsaktiver		152.754	119.858
Aktiver		2.747.642	2.520.553

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.251	1.985
Foreslået udbytte for regnskabsåret		120.000	200.000
Egenkapital	8	627.251	701.985
Kreditinstitutter		981.342	1.053.730
Langfristet gæld	10	981.342	1.053.730
Kreditinstitutter	10	332.586	73.067
Modtagne forudbetalinger fra kunder		141.562	69.822
Leverandører af varer og tjenesteydelser		214.890	223.521
Gæld til tilknyttede virksomheder		185.194	179.035
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.597	4.581
Selskabsskat		0	17.038
Anden gæld		249.548	195.089
Periodeafgrænsningsposter		2.672	2.685
Kortfristet gæld		1.139.049	764.838
Gældsforpligtelser		2.120.391	1.818.568
Passiver		2.747.642	2.520.553
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

	2017	2016
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	998.046	893.447
Pensioner	57.893	31.046
Andre omkostninger til social sikring	28.299	20.308
Andre personaleomkostninger	13.238	6.736
	1.097.476	951.537
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	2
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	17.238	18.323
	17.238	18.323
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.180	4.119
Andre finansielle omkostninger	97.974	97.874
	105.154	101.993
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	16.478
Årets udskudte skat	-22.200	22.500
	-22.200	38.978

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	1.620.600	126.217
Kostpris 31. december	1.620.600	126.217
Ned- og afskrivninger 1. januar	389.552	126.217
Årets afskrivninger	17.238	0
Ned- og afskrivninger 31. december	406.790	126.217
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.213.810	0
Afskrives over	50 år	4 år

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- purer og kapital- andele DKK
Kostpris 1. januar	405.089
Afgang i årets løb	-9.819
Kostpris 31. december	395.270
Opskrivninger 1. januar	764.558
Årets opskrivninger	221.250
Opskrivninger 31. december	985.808
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.381.078

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.985	200.000	701.985
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	5.266	120.000	125.266
Egenkapital 31. december	500.000	7.251	120.000	627.251

9 Udskudt skatteaktiv

	2017	2016
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	-89.500	-88.400
Låneomkostninger	-3.600	-3.800
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-25.100	0
Overført til udskudt skatteaktiv	118.200	92.200
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	114.400	92.200
Nedskrivning til vurderet værdi	-85.700	-85.700
Regnskabsmæssig værdi	28.700	6.500

Noter til årsregnskabet

10 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	635.889	728.237
Mellem 1 og 5 år	345.453	325.493
Langfristet del	<u>981.342</u>	<u>1.053.730</u>
Inden for 1 år	74.070	69.851
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	258.516	3.216
Kortfristet del	<u>332.586</u>	<u>73.067</u>
	<u>1.313.928</u>	<u>1.126.797</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

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	<u>1.306.750</u>	<u>1.085.500</u>
Til sikkerhed for bankgæld på TDKK 798 er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 986 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.213.810</u>	<u>1.231.048</u>

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	<u>1.213.810</u>	<u>1.231.048</u>
Til sikkerhed for ejerforening er der udstedt ejerpantebrev på TDKK 36 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.213.810</u>	<u>1.231.048</u>

Noter til årsregnskabet

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kilde-skatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kilde-skatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet EDC Claus Jensen A/S for 2017 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 2017 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.

Resultatopgørelsen

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

Balancen

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 13.200 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer, kapitalandele og pantebreve

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 indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$