

# **EDC MÆGLERNE FRANDSEN & OLSEN, LØGSTØR ApS**

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**25/04/2013**

---

**Per Olsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8  |
| Resultatopgørelse .....        | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Noter .....                    | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EDC MÆGLERNE FRANDBSEN & OLSEN, LØGSTØR ApS  
Bredgade 3B  
9670 Løgstør

CVR-nr: 25975480  
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Bankforbindelse** Spar Nord Bank  
Østerbrogade 9670 Løgstør

**Revisor** SKODA og PARTNER  
Sønderport 2A  
9670 Løgstør  
CVR-nr: 15806206  
P-enhed: 1010957628

# Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2012 for EDC MÆGLERNE Frandsen & Olsen Løgstør ApS og erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 16. april 2013

Direktionen:

Per Olsen

Løgstør, den 25. april 2013

Der var indkommet forslag fra selskabets direktion om at selskabets årsregnskab fremover ikke skal revideres – forslaget blev godkendt.

Dirigent:

Per Olsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i EDC MÆGLERNE FRANDSEN & OLSEN, LØGSTØR ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EDC MÆGLERNE FRANDSEN & OLSEN, LØGSTØR ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Løgstør, den, 16/04/2013

Claus Skoda  
Registreret revisor  
SKODA og PARTNER

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Virksomheden beskæftiger sig med at drive ejendomsmæglervirksomhed. Virksomheden er tilknyttet EDC - kæden.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat af primær drift blev et underskud på t. kr. 222 mod et underskud på t. kr. 956 i forrige regnskabsår. Årets resultat betegnes som ikke tilfredsstillende trods finanskrisen taget i betragtning.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Det forventes at året 2013 vil udvise en positiv udvikling i indtjeningen, således at selskabet indenfor et par år har reetableret kapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten består af nettoomsætningen reduceret med vareforbrug og eksterne omkostninger. Selskabet viser ikke omsætningen, idet det af konkurrencemæssige hensyn anses for at være til skade for virksomheden, jf. årsregnskabsloven.

### Finansielle poster

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.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25 pct.

## Balance

### Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| Inventar  | Levetid 5 år - restværdi 0 kr.  |
| Good-will | Levetid 10 år - restværdi 0 kr. |

Indretning af lejede lokaler            Levetid 5 år - restværdi 0 kr.  
Personbil                                    Levetid 6 år - restværdi 0 kr.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tab og gevinst ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Afskrivninger”.

Aktiver med en kostpris under 12.300 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til debitorernes nominelle værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Kapitalandele**

Aktier i EDC - Holding A/S måles til kursfastsættelse på seneste generalforsamling.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 25 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

### **Gældsforpligtelser – generelt**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

|   | Note     | 2012<br>kr.      | 2011<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....   |          | <b>1.196.251</b> | <b>813.420</b>   |
| Personaleomkostninger .....   | <b>1</b> | -1.231.040       | -1.448.581       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....                       |          | -118.337         | -119.745         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....   |          | <b>-153.126</b>  | <b>-754.906</b>  |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver ..... |          | 18.083           | 6.396            |
| Øvrige finansielle omkostninger .....   |          | -87.428          | -207.199         |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....   |          | <b>-222.471</b>  | <b>-955.709</b>  |
| Ekstraordinære indtægter .....  |          | 0                | 2.000.000        |
| <b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....   |          | <b>-222.471</b>  | <b>1.044.291</b> |
| Skat af årets resultat .....  |          | 60.375           | -234.050         |
| <b>Årets resultat</b> .....   |          | <b>-162.096</b>  | <b>1.278.341</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>  |          |                  |                  |
| Overført resultat .....   |          | -162.096         | 1.278.341        |
| <b>I alt</b> .....  |          | <b>-162.096</b>  | <b>1.278.341</b> |

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

|  | Note     | 2012<br>kr.      | 2011<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....      |          | 42.859           | 144.666          |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>2</b> | <b>42.859</b>    | <b>144.666</b>   |
| Kapitalandele i associerede virksomheder .....     |          | 305.200          | 241.700          |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....          |          | 0                | 8.084            |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 11.100           | 11.100           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>       |          | <b>316.300</b>   | <b>260.884</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>359.159</b>   | <b>405.550</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....  |          | 194.047          | 71.262           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 444.600          | 427.500          |
| Udsudte skatteaktiver .....                        |          | 723.175          | 662.800          |
| Tilgodehavende skat .....                          |          | 0                | 50.000           |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 10.774           | 22.465           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>1.372.596</b> | <b>1.234.027</b> |
| Likvide beholdninger .....                         |          | 100              | 100              |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>1.372.696</b> | <b>1.234.127</b> |
| <b>AKTIVER I ALT .....</b>                         |          | <b>1.731.855</b> | <b>1.639.677</b> |

# Balance 31. december 2012

## Passiver

|   | Note | 2012<br>kr.      | 2011<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) ..... |      | 167.000          | 167.000          |
| Reserve for opskrivninger .....                                     |      | 182.200          | 118.700          |
| Overført resultat .....   |      | -272.240         | -110.144         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                                      |      | <b>76.960</b>    | <b>-249.445</b>  |
| Gæld til banker .....   |      | 542.487          | 535.238          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                  |      | <b>542.487</b>   | <b>535.238</b>   |
| Gæld til banker .....   |      | 761.740          | 556.318          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                      |      | 102.705          | 139.026          |
| Anden gæld .....  |      | 247.963          | 233.540          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                  |      | <b>1.112.408</b> | <b>928.884</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                               |      | <b>1.654.895</b> | <b>1.464.122</b> |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>   |      | <b>1.731.855</b> | <b>1.214.677</b> |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

|                                       | 2012<br>kr.      | 2011<br>kr.      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Løn og gager                          | 1.104.631        | 1.309.960        |
| Pensionsbidrag                        | 96.671           | 112.911          |
| Andre omkostninger til social sikring | 29.738           | 25.710           |
|                                       | <u>1.231.040</u> | <u>1.448.581</u> |

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Andre Anlæg mv.<br>kr. |
|-------------------------------------|------------------------|
| Kostpris primo                      | 940.881                |
| Tilgang                             | 16.530                 |
| Afgang                              | 0                      |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b><u>957.411</u></b>  |
| Af- og nedskrivning primo           | -796.215               |
| Årets afskrivning                   | -118.337               |
| Tilbageførsel ved afgang            | 0                      |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b><u>-914.552</u></b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>42.859</u></b>   |

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Leje af kontorlokaler udgør årligt kr. 50.654. Aftalen er ikke tidsbegrænset, men kan opsiges af begge parter med 3 måneders varsel. Den maksimale forpligtelse udgør kr. 12.665.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet ejerpantebrev i bil som sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Der er ligeledes stillet kaution af moderselskabet overfor mellemværende med pengeinstitut.