

**EDC Mæglerne Hovmand & Larsen ApS  
Gl. Køge Landevej 888  
2665 Vallensbæk Strand**

## **Årsrapport**

**1. januar 2013 til 31. december 2013**

**CVR-nr. 20992301**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/6 2014

  
Tom Hovmand  
Dirigent

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Revisors erklæringer</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>10</b>
<b>Balance, aktiver</b>	<b>11</b>
<b>Balance, passiver</b>	<b>12</b>
<b>Noter</b>	<b>13</b>
<b>Andre noteoplysninger</b>	<b>16</b>

**Selskab** EDC Mæglerne Hovmand & Larsen ApS  
Gl. Køge Landevej 888  
2665 Vallensbæk Strand

CVR. nr.: 20992301

Telefon: 43544254

**Direktion** Tom Hovmand

**Revisor** TimeVision Brøndby  
Godkendt Revisionsaktieselskab

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været ejendomsmæglervirksomhed.

### **Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter**

Selskabets resultat for 2013 er meget tilfredsstillende. Dog er selskabets økonomi og indtjening er fortsat påvirket af den økonomiske situation i Danmark og de usikkerheder der er forbundet til det danske boligmarked.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2013 til 31. december 2013 for EDC Mæglerne Hovmand & Larsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk Strand, den 31. maj 2014

**Direktionen:**

  
Tom Hovmand

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i EDC Mæglerne Hovmand & Larsen ApS

Vi har revideret årsregnskabet for EDC Mæglerne Hovmand & Larsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, omfattende 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 revisionshandlinger 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring 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.

Brøndby, den 31. maj 2014

#### TimeVision Brøndby

Godkendt Revisionsaktieselskab



Johnny Miltoft  
Registreret revisor

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Regnskabsklasse

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

Der er tilvalgt følgende elementer fra regnskabsklasse C:

- anlægsnote

## Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

## Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter udgifter til annoncering og reklame, indregnet til kostpris.

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger.

Endvidere indgår følgende poster i bruttofortjenesten:

Andre driftsindtægter, der omfatter fortjeneste ved salg af anlægsaktiver

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til medarbejdere, pensioner samt andre omkostninger til

social sikring.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

## 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.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som 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 alle tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede økonomiske levetid.

Der indgår forventede økonomiske levetider som følger:

Goodwill 10 år

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Kostprisen af et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Brugstid Restværdi  
5 - 10 år 0-20 %

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af unoterede aktier, måles til dagsværdi på balancen.

#### Deposita

Deposita måles til kostpris.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender, samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

## **Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

## **Egenkapital**

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Resultatopgørelse

	2013 DKK	2012 TDKK
<b>Perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.419.341</b>	<b>2.887</b>
1 Løn, gager og personaleomkostninger	-2.157.237	-2.094
2 Afskrivninger, anlægsaktiver	-131.299	-65
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>130.805</b>	<b>728</b>
Finansielle indtægter	331.871	0
3 Finansielle omkostninger	-46.241	-36
<b>Resultat før skat</b>	<b>416.435</b>	<b>692</b>
4 Skat af årets resultat	-99.498	-99
<b>Årets resultat</b>	<b>316.937</b>	<b>593</b>
Overført resultat, primo	40.824	-227
Årets resultat	316.937	593
<b>Til disposition</b>	<b>357.761</b>	<b>366</b>
Udlodning af udbytte	300.000	325
Overført resultat	57.761	41
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>357.761</b>	<b>366</b>

## Balance

---

	2013 DKK	2012 TDKK
<b>Aktiver pr. 31. december 2013</b>		
5 Goodwill	200.000	250
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>250</b>
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	440.647	57
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>440.647</b>	<b>57</b>
7 Beholdning af aktier	1.622.845	1.292
Deposita	22.500	23
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.645.345</b>	<b>1.315</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.285.992</b>	<b>1.622</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	204.118	237
Andre tilgodehavender	0	64
Periodeafgrænsningsposter	42.265	6
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>246.383</b>	<b>307</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.508</b>	<b>88</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>248.891</b>	<b>395</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.534.883</b>	<b>2.017</b>

## Balance

	2013 DKK	2012 TDKK
<b>Passiver pr. 31. december 2013</b>		
8 Virksomhedskapital	125.000	125
9 Forslag til udbytte	300.000	325
10 Overført resultat	57.761	41
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>482.761</b>	<b>491</b>
Hensættelser til udskudt skat	43.227	16
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>43.227</b>	<b>16</b>
Kreditinstitutter	375.725	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.655	169
11 Gæld til tilknyttede virksomheder	760.171	666
Selskabsskat	71.800	75
Anden gæld	704.668	597
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.876	3
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.008.895</b>	<b>1.510</b>
<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.052.122</b>	<b>1.526</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.534.883</b>	<b>2.017</b>

	2013 DKK	2012 TDKK
<b>1 Løn, gager og personaleomkostninger</b>		
Løn, gager og personaleomkostninger	2.056.128	1.990
Andre omkostninger til social sikring	101.109	104
<b>Løn, gager og personaleomkostninger i alt</b>	<b>2.157.237</b>	<b>2.094</b>
<b>2 Afskrivninger, anlægsaktiver</b>		
Goodwill	50.000	50
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	81.299	15
<b>Afskrivninger, anlægsaktiver i alt</b>	<b>131.299</b>	<b>65</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	14.065	15
Renter, pengeinstitutter	28.208	17
Renter, kreditorer	0	4
Rentetillæg, selskabsskat	3.168	0
Gebyrer uden skattemæssig fradragsret	800	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>46.241</b>	<b>36</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat af skattepligtig indkomst	71.800	75
Regulering af udskudt skat	21.803	24
Regulering af udskudt skat, ændret skatteprocent	5.895	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>99.498</b>	<b>99</b>
<b>5 Goodwill</b>		
Samlet anskaffelsessum primo	5.400.000	5.400
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>5.400.000</b>	<b>5.400</b>
Samlede afskrivninger primo	-5.150.000	-5.100
Årets afskrivninger	-50.000	-50
<b>Samlede af- og nedskrivninger</b>	<b>-5.200.000</b>	<b>-5.150</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>250</b>

	2013 DKK	2012 TDKK
<b>6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Samlet anskaffelsessum primo	1.262.533	1.263
Tilgang	464.865	0
Afgang til kostpriser	-511.166	0
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>1.216.232</b>	<b>1.263</b>
Samlede afskrivninger primo	-1.205.452	-1.191
Afskrivning på afhændede anlæg og driftsmidler	511.166	0
Årets afskrivninger	-81.299	-15
<b>Samlede af- og nedskrivninger</b>	<b>-775.585</b>	<b>-1.206</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>440.647</b>	<b>57</b>
<b>7 Beholdning af aktier</b>		
Samlet anskaffelsessum primo	446.500	447
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>446.500</b>	<b>447</b>
Værdireguleringer ved indregning/primo	844.500	845
Årets værdireguleringer	331.845	0
<b>Samlede værdireguleringer</b>	<b>1.176.345</b>	<b>845</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>1.622.845</b>	<b>1.292</b>
<b>8 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	125.000	125
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Selskabskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>9 Forslag til udbytte</b>		
Foreslået udbytte	300.000	325
<b>Forslag til udbytte i alt</b>	<b>300.000</b>	<b>325</b>
<b>10 Overført resultat</b>		
Overført resultat	57.761	41
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>57.761</b>	<b>41</b>

	2013 DKK	2012 TDKK
--	-------------	--------------

**11 Gæld til tilknyttede virksomheder**

Gæld EDC Hovmand & Larsen Holding ApS	760.171	666
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>760.171</b>	<b>666</b>

### **Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder**

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

### **Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er deponeret ejerpantebrev på nominel værdi TDKK 570 af selskabets ledelse.

Til sikkerhed for mellemværende med BRF Bank, er selskabets værdipapirbeholdning nominelt TDKK 50 til kursværdi TDKK 1.554 pantsat.