

## Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S

Slotsgade 9 A  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 28981465

### Årsrapport for 2012

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3/5-12



Dennis Frederiksen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 3. maj 2013

### Direktion



Dennis Frederiksen

### Bestyrelse



Maria Hansen  
Formand



Kirsten Frederiksen



Dennis Frederiksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Maribo, den 3. maj 2013

**aage maagensen**

**statsautoriseret revisionsaktieselskab**



Thomas Henckel

Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S Slotsgade 9 A 4800 Nykøbing F
Telefon	54 84 29 90
Telefax	54 84 20 99
E-mail	nykoebing-f@danbolig.dk
CVR-nr.	28981465
Stiftelsesdato	1. september 2005
Regnskabsår	1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Bestyrelse</b>	Maria Hansen, Formand Kirsten Frederiksen Dennis Frederiksen
<b>Direktion</b>	Dennis Frederiksen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Slotsgade 1 4800 Nykøbing F

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i at drive ejendomsmæglervirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Efter ledelsens opfattelse omfatter årsrapporten de oplysninger, der er nødvendige for en korrekt bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, dets finansielle stilling samt resultatet i det forløbne år.

Årets resultat blev et overskud på kr. 1.840.714, hvilket anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør kr. 2.340.714.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.463.701</b>	<b>2.468.204</b>
Personaleomkostninger	1	-2.071.460	-1.649.500
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.130	-30.379
Andre driftsomkostninger		-4.470	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.385.641</b>	<b>788.325</b>
Finansielle indtægter	2	86.829	35.536
Finansielle omkostninger	3	-16.657	-26.253
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.455.813</b>	<b>797.608</b>
Skat af årets resultat	4	-615.099	-200.082
<b>Årets resultat</b>		<b>1.840.714</b>	<b>597.526</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.840.714	120.015
Overført resultat		0	477.511
		<b>1.840.714</b>	<b>597.526</b>

## Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	6.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.600</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		327.003	127.680
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.047.846	933.979
Andre tilgodehavender		24.331	23.665
Periodeafgrænsningsposter		46.053	31.532
Udskudte skatteaktiver		11.146	43.745
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.456.379</b>	<b>1.160.601</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>45.489</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.456.379</b>	<b>1.206.090</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.456.379</b>	<b>1.212.690</b>

## Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Udbytte for regnskabsåret		1.840.714	120.015
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.340.714</b>	<b>620.015</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		19.437	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.250	6.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.164	130.915
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.060	57.867
Selskabsskat		582.500	0
Anden gæld		414.254	397.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.115.665</b>	<b>592.675</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.115.665</b>	<b>592.675</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.456.379</b>	<b>1.212.690</b>
Ejerskab	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2012	2011
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.851.246	1.489.213
Pensioner	188.227	135.324
Omkostninger til social sikring	31.987	24.963
	<b>2.071.460</b>	<b>1.649.500</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.829	35.536
	<b>86.829</b>	<b>35.536</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	4.378
Andre finansielle omkostninger	16.657	21.875
	<b>16.657</b>	<b>26.253</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	582.500	0
Regulering af udskudt skat	32.599	200.082
	<b>615.099</b>	<b>200.082</b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	567.986	567.986
Afgang i årets løb	-29.800	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>538.186</b>	<b>567.986</b>
Af- og nedskrivninger primo	-561.386	-531.006
Årets afskrivninger	-2.130	-30.380
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	25.330	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-538.186</b>	<b>-561.386</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>6.600</b>

**Noter**

2012

2011

**6. Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	500.000	0	120.015	620.015
Udbetalt udbytte fra sidste år			-120.015	-120.015
Forslag til årets resultatdisponering		0	1.840.714	1.840.714
	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>1.840.714</u>	<u>2.340.714</u>

*Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:*

	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo primo	500.000	500.000	800.000	800.000	800.000
Årets tilgang					
Årets afgang			-300.000		
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>800.000</b></u>	<u><b>800.000</b></u>

**7. Ejerskab**

Aktionærer der besidder aktier, som er tillagt mindst 5% af stemmerettighederne eller af aktiekapitalen, dog mindst t.kr. 100.

Dennis Frederiksen ApS  
Slotsgade 9 A  
4800 Nykøbing F.

DanBolig Lolland ApS  
Slotsgade 9 A  
4800 Nykøbing F.

**8. Eventualforpligtelser**

For lejemål i Nykøbing F. og Marielyst er indgået huslejekontrakter med en samlet forpligtelse på kr. 273.899.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværendet med pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution fra hovedaktionær.