

## Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S

Slotsgade 9 A  
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 28981465

### Årsrapport for 2013

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. maj 2014



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 regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 26. maj 2014

### Direktion



Dennis Frederiksen

### Bestyrelse



Maria Hansen  
Formand



Kirsten Frederiksen



Dennis Frederiksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskab

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S for regnskabsåret 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Maribo, den 26. maj 2014

**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 2013 - 31. december 2013
<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 CVR-nr.: 12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Slotsgade 1 4800 Nykøbing F

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. 1.098.133, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 3.199.373, og en egenkapital på kr. 1.598.133.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Falster A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### 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.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### 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 immaterielle og 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.

### Skat af årets resultat

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 nominel 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 som aktuel skat.

## 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 renteomkostning over låneperioden.

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

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.253.301</b>	<b>4.463.701</b>
Personaleomkostninger	1	-1.887.005	-2.071.460
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-2.130
Andre driftsomkostninger		0	-4.470
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.366.296</b>	<b>2.385.641</b>
Finansielle indtægter	2	99.423	86.829
Finansielle omkostninger	3	-1.317	-16.657
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.464.402</b>	<b>2.455.813</b>
Skat af årets resultat	4	-366.269	-615.099
<b>Årets resultat</b>		<b>1.098.133</b>	<b>1.840.714</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.098.133	1.840.714
		<b>1.098.133</b>	<b>1.840.714</b>

## Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		459.927	327.003
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.660.224	3.047.846
Andre tilgodehavender		24.810	24.331
Periodeafgrænsningsposter		46.053	46.053
Udsudte skatteaktiver		<u>8.359</u>	<u>11.146</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.199.373</b></u>	<u><b>3.456.379</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>3.199.373</b></u>	<u><b>3.456.379</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>3.199.373</b></u>	<u><b>3.456.379</b></u>

## Balance 31. december 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Udbytte for regnskabsåret		1.098.133	1.840.714
<b>Egenkapital</b>	6	<b>1.598.133</b>	<b>2.340.714</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		145.077	19.437
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.935	86.164
Gæld til tilknyttede virksomheder		386.721	7.060
Selskabsskat		363.482	582.500
Anden gæld		630.025	414.254
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.601.240</b>	<b>1.115.665</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.601.240</b>	<b>1.115.665</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.199.373</b>	<b>3.456.379</b>
Ejerskab	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

**1. Personaleomkostninger**

Lønninger	1.694.549	1.851.246
Pensioner	154.630	188.227
Omkostninger til social sikring	37.826	31.987
	<b>1.887.005</b>	<b>2.071.460</b>

**2. Finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	99.423	86.829
	<b>99.423</b>	<b>86.829</b>

**3. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	1.317	16.657
	<b>1.317</b>	<b>16.657</b>

**4. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	363.482	582.500
Regulering af udskudt skat	2.787	32.599
	<b>366.269</b>	<b>615.099</b>

**5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris primo	538.186	567.986
Afgang i årets løb	0	-29.800
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>538.186</b>	<b>538.186</b>
Af- og nedskrivninger primo	-538.186	-561.386
Årets afskrivninger	0	-2.130
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	25.330
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-538.186</b>	<b>-538.186</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 6. Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	500.000	0	1.840.714	2.340.714
Udbetalt udbytte fra sidste år			-1.840.714	-1.840.714
Forslag til årets resultatdisponering		0	1.098.133	1.098.133
	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>1.098.133</u>	<u>1.598.133</u>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Saldo primo	500.000	500.000	500.000	800.000	800.000
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>500.000</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.

Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen 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. 193.116.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

De samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Dennis Frederiksen Lolland ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelse og pantsætninger.