

# EDC Kerteminde A/S

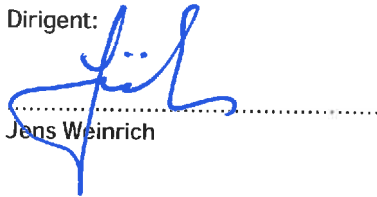
Langegade 40 A, 5300 Kerteminde

CVR-nr. 19 98 18 35

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022

Dirigent:



Jens Weinrich

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EDC Kerteminde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

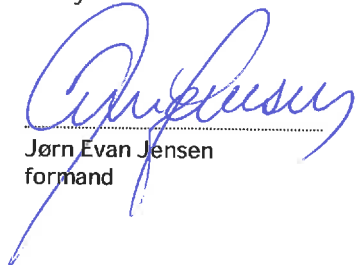
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 25. maj 2022  
Direktion:

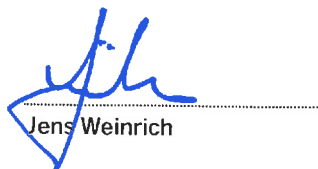


Jens Weinrich

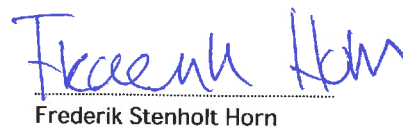
Bestyrelse:



Jørn Evan Jensen  
formand



Jens Weinrich



Frederik Stenholt Horn

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EDC Kerteminde A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EDC Kerteminde A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

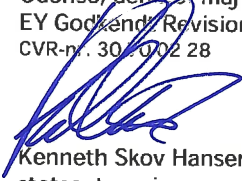
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 00 28



Kenneth Skov Hansen  
statsaut. revisor  
mne32748

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	EDC Kerteminde A/S
Adresse, postnr., by	Langegade 40 A, 5300 Kerteminde
CVR-nr.	19 98 18 35
Stiftet	23. marts 1997
Hjemstedskommune	Kerteminde
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørn Evan Jensen, formand Jens Weinrich Frederik Stenholt Horn
Direktion	Jens Weinrich
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 662.358 kr. mod et overskud på 805.429 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 1.162.785 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	2.262.385	2.679.691
2	Personaleomkostninger	-1.572.669	-1.678.007
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-11.208	0
	Resultat før finansielle poster	678.508	1.001.684
3	Finansielle indtægter	168.154	49.035
4	Finansielle omkostninger	-11.734	-3.834
	Resultat før skat	834.928	1.046.885
5	Skat af årets resultat	-172.570	-241.456
	Årets resultat	662.358	805.429
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	660.000	806.000
	Overført resultat	2.358	-571
		662.358	805.429



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	123.292	0
		<u>123.292</u>	<u>0</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	578.939	526.075
		<u>578.939</u>	<u>526.075</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>702.231</u>	<u>526.075</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	137.961	228.559
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.445	244.547
	Andre tilgodehavender	32.486	259.417
		<u>232.892</u>	<u>732.523</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	694.176	0
		<u>694.176</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	242.945	1.871.858
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.170.013</u>	<u>2.604.381</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.872.244</u>	<u>3.130.456</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.785	427
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	660.000	806.000
	Egenkapital i alt	<u>1.162.785</u>	<u>1.306.427</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	4.932	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.932</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	0	35.182
		<u>0</u>	<u>35.182</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	128.150	118.750
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.251	238.371
	Skyldig sambeskatningsbidrag	162.002	223.715
	Anden gæld	332.124	1.208.011
		<u>704.527</u>	<u>1.788.847</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>704.527</u>	<u>1.824.029</u>
	PASSIVER I ALT	<u>1.872.244</u>	<u>3.130.456</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	998	272.000	772.998
Overført via resultatdisponering	0	-571	806.000	805.429
Udloddet udbytte	0	0	-272.000	-272.000
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	427	806.000	1.306.427
Overført via resultatdisponering	0	2.358	660.000	662.358
Udloddet udbytte	0	0	-806.000	-806.000
Egenkapital 31. december 2021	500.000	2.785	660.000	1.162.785

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC Kerteminde A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende salær m.v. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt leverance har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af afgivne rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoteret og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede. Kan en tilnærmet dagsværdi ikke beregnes, måles unoterede værdipapirer til kostpris. Aktier, der måles til kostpris, impairment testes og nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end kostprisen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

##### *Foreslået 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.

##### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
2		
Personaleomkostninger		
Lønninger	1.330.983	1.408.315
Pensioner	171.931	183.064
Andre omkostninger til social sikring	69.755	86.628
	<u>1.572.669</u>	<u>1.678.007</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>
3		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.064	2.639
Modtaget udbytte	36.600	13.940
Kursregulering af unoterede værdipapirer	47.249	25.287
Realiseret kursgevinst	77.241	0
Andre finansielle indtægter	0	7.169
	<u>168.154</u>	<u>49.035</u>
4		
Finansielle omkostninger		
Kursregulering værdipapirer	5.697	0
Andre finansielle omkostninger	6.037	3.834
	<u>11.734</u>	<u>3.834</u>
5		
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	167.638	223.715
Årets regulering af udskudt skat	4.932	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	17.741
	<u>172.570</u>	<u>241.456</u>
6		
Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
kr.		
Tilgang i årets løb		<u>134.500</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>134.500</u>
Årets afskrivninger		<u>11.208</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>11.208</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>123.292</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Finansielle anlægsaktiver

##### Andre kapitalandele

Dagsværdi 1. januar	526.075	500.788
Tilgang	5.616	0
Årets værdireguleringer	47.248	25.287
Dagsværdi 31. december	<u>578.939</u>	<u>526.075</u>

De unoterede kapitalandele består af ejerandele i EDC Holding A/S og EDC Finanscenter 1 A/S.

Unoterede kapitalandele (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes ud fra opgjort kursværdi som fastsættes på selskabernes generalforsamling.

Anvendt værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2020.

#### 8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. det seneste år.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. W. Holding af 1999 ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Huslejeforpligtelse udgør 65 tkr., svarende til 6 måneders husleje.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2021.