



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# EDC Mæglerne Skytte Høj A/S

Kongelundsvej 297, 2770 Kastrup

CVR-nr. 20 65 47 83

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

22/5-17

Poul Skytte Høj  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EDC Mæglerne Skytte Høj A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 15. maj 2017

### **Direktion**



Poul Skytte Høj

### **Bestyrelse**



Tom Hovmand



Nick Worm



Poul Skytte Høj



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Til aktionæren i EDC Mæglerne Skytte Høj A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for EDC Mæglerne Skytte Høj A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 den 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 15. maj 2017

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Lund

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	EDC Mæglerne Skytte Høj A/S Kongelundsvej 297 2770 Kastrup
	Telefon: 32502525 Telefax: 32502600
	CVR-nr.: 20 65 47 83 Stiftet: 29. januar 1998 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Tom Hovmand Nick Worm Poul Skytte Høj
<b>Direktion</b>	Poul Skytte Høj
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
<b>Bankforbindelse</b>	BankNordik, Kongelundsvej Filial 267, 2770 Kastrup
<b>Modervirksomhed</b>	EDC Mæglerne Skytte Høj Holding ApS



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

EDC Mæglerne Skytte Høj A/S driver ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 956.525 mod 1.557.298 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -388.740 mod 308.305 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>956.525</b>	<b>1.557.298</b>
1 Personaleomkostninger	-1.402.092	-1.437.626
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.000	-5.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-455.567</b>	<b>114.672</b>
Andre finansielle indtægter	143.500	282.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-76.673	-58.048
<b>Resultat før skat</b>	<b>-388.740</b>	<b>338.624</b>
3 Skat af årets resultat	0	-30.319
<b>Årets resultat</b>	<b>-388.740</b>	<b>308.305</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	308.305
Disponeret fra overført resultat	-388.740	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-388.740</b>	<b>308.305</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.657	11.657
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.657</u>	<u>11.657</u>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.171.000	2.027.500
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.171.000</u>	<u>2.027.500</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.172.657</u></b>	<b><u>2.039.157</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	72.757	33.359
	Udskudte skatteaktiver	189.163	189.163
	Tilgodehavender i alt	<u>261.920</u>	<u>222.522</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>261.920</u></b>	<b><u>222.522</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.434.577</u></b>	<b><u>2.261.679</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Overført resultat	-223.424	165.316
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>276.576</b>	<b>665.316</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	892.135	368.728
Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.028	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.358	71.716
Anden gæld	1.091.480	1.155.919
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.158.001	1.596.363
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.158.001</b>	<b>1.596.363</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.434.577</b>	<b>2.261.679</b>

## 8 Eventualposter



## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.008.891	1.058.697
Pensioner	301.581	268.124
Andre omkostninger til social sikring	13.632	12.960
Personalemkostninger i øvrigt	77.988	97.845
	<u><b>1.402.092</b></u>	<u><b>1.437.626</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	76.673	58.048
	<u><b>76.673</b></u>	<u><b>58.048</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	0	30.319
	<u><b>0</b></u>	<u><b>30.319</b></u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2016	1.618.692	1.618.692
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<u><b>1.618.692</b></u>	<u><b>1.618.692</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-1.607.035	-1.602.035
Årets afskrivninger	-10.000	-5.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<u><b>-1.617.035</b></u>	<u><b>-1.607.035</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>1.657</b></u>	<u><b>11.657</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2016	50.000	50.000
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2016	1.977.500	1.695.500
Årets opskrivninger	143.500	282.000
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>2.121.000</b>	<b>1.977.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>2.171.000</b>	<b>2.027.500</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<p>Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	165.316	-142.989
Årets overførte overskud eller underskud	-388.740	308.305
	<b>-223.424</b>	<b>165.316</b>

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med EDC Mæglerne Skytte Høj Holding ApS, CVR-nr. 21729191 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for EDC Mæglerne Skytte Høj A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til annoncer samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omkostninger til annoncer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

#### **Personaleomkostninger**

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

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EDC Mæglerne Skytte Høj A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.