

**EDC DANEBO NIBE A/S**

Kildegade 31  
9240 Nibe

**CVR-nummer:20 81 45 78**

**ÅRSRAPPORT**

1. januar - 31. december 2016

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. april 2017

Claus Sørensen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning .....                                       | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang ..... | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 6 |
| Ledelsesberetning .....   | 7 |

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8  |
| Resultatopgørelse .....        | 12 |
| Balance .....                  | 13 |
| Noter .....                    | 15 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for EDC DANEBO NIBE 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 10. april 2017

### **Direktion**

Claus Sørensen

### **Bestyrelse**

Claus Sørensen  
Formand

Lars Kandborg

Michael Møller

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

**Til kapitalejerne i EDC DANEBO NIBE A/S**

**Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC DANEBO NIBE A/S for perioden 1. januar - 31. december 2016. 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 et 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 Ethiske 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.

**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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Løgstør, den 10. april 2017

**SKODA & PARTNER** - cvr. nr.: 15806206  
Registreret revisionsanpartsselskab

Claus Skoda  
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>         | EDC DANEBO NIBE A/S<br>Kildegade 31<br>9240 Nibe   |
|                          | CVR-nr.: 20 81 45 78   |
|                          | Stiftet: 19. marts 1998  |
|                          | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Bestyrelse</b>        | Claus Sørensen, formand<br>Lars Kandborg<br>Michael Møller                               |
| <b>Direktion</b>         | Claus Sørensen   |
| <b>Pengeinstitut</b>     | Handelsbanken  |
| <b>Revisor</b>           | SKODA & PARTNER<br>Registreret revisionsanpartsselskab<br>Sønderport 2 A<br>9670 Løgstør |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes<br>på selskabets adresse.                             |

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Virksomheden er tilknyttet EDC-kæden.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for EDC DANEBO NIBE A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, omkostninger til annoncer m.v. samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Salær for salg af ejendomme mv. indregnes som nettoomsætning, når emnet er solgt.

#### Vareforbrug

Vedr. udlæg til annoncering m.v. samt øvrige driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, regulering af kapitalandele til dagsværdi samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

**BALANCEN****Immaterielle anlægsaktiver****Goodwill**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Ledelsen har valgt at afskrive goodwill over 10 år under hensyntagen til selskabets aktivitet som efter ledelsen opfattelse berettiger afskrivning over 10 år.

**Materielle anlægsaktiver**

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

|                     | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---------------------|-----------------|------------------|
| Ejendom excl. grund | 50 år           | 2.000.000 kr.    |
| Inventar            | 5 år            | 0 kr.            |

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/andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris under 12.900 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret.

**Finansielle anlægsaktiver****Øvrige kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

|   | 2016             | 2015             |
|---|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....  | <b>2.239.442</b> | <b>2.823.241</b> |
| 1 Personaleomkostninger.....  | 1.501.810-       | 1.222.777-       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver.....                 | 29.172-          | 29.172-          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   | <b>708.460</b>   | <b>1.571.292</b> |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder<br>og tilknyttede virksomheder ..... | 565.717          | 405.949          |
| Indtægter af andre kapitalandele .....  | 86.100           | 169.200          |
| Andre finansielle indtægter.....  | 0                | 50.945           |
| Andre finansielle omkostninger.....   | 66.967-          | 128.362-         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  | <b>1.293.310</b> | <b>2.069.024</b> |
| 2 Skat af årets resultat.....   | 155.725-         | 357.875-         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   | <b>1.137.585</b> | <b>1.711.149</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>  |                  |                  |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....   | 1.390.000        | 2.000.000        |
| Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....                                 | 28.217           | 52.950           |
| Overført resultat.....  | 280.632-         | 341.801-         |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....   | <b>1.137.585</b> | <b>1.711.149</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
AKTIVER

|   | 2016             | 2015             |
|---|------------------|------------------|
| Goodwill .....                                    | 0                | 0                |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b> .....           | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| 3 Ejerlejlighed nr. 1 .....                       | 1.409.856        | 1.417.536        |
| 3 Ejerlejlighed nr. 2 & 3 .....                   | 2.064.852        | 2.086.344        |
| 3 Inventar .....                                  | 0                | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....             | <b>3.474.708</b> | <b>3.503.880</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....    | 401.804          | 0                |
| Kapitalandele i associerede virksomheder .....    | 345.475          | 581.562          |
| Øvrige kapitalandele og værdipapirer .....        | 1.302.600        | 1.216.500        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....            | <b>2.049.879</b> | <b>1.798.062</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                        | <b>5.524.587</b> | <b>5.301.942</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... | 482.965          | 267.964          |
| Andre tilgodehavender .....                       | 0                | 157.700          |
| Udskudt skatteaktiv .....                         | 39.150           | 37.450           |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                      | <b>522.115</b>   | <b>463.114</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                    | <b>522.115</b>   | <b>463.114</b>   |
| <b>AKTIVER</b> .....                              | <b>6.046.702</b> | <b>5.765.056</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

|   | 2016             | 2015             |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....  | 666.667          | 666.667          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis<br>metode ..... | 176.779          | 148.562          |
| Overført resultat .....   | 5.978            | 286.610          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....                         | 1.390.000        | 2.000.000        |
| <b>EGENKAPITAL</b> .....  | <b>2.239.424</b> | <b>3.101.839</b> |
| Prioritetsgæld .....  | 1.000.830        | 1.090.019        |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....                      | <b>1.000.830</b> | <b>1.090.019</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....          | 89.189           | 87.182           |
| Handelsbanken - driftskredit .....                                  | 299.122          | 114.088          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                      | 143.172          | 121.206          |
| Mellemregning med associeret virksomhed .....                       | 211.440          | 373.940          |
| Selskabsskat .....  | 93.425           | 345.925          |
| Anden gæld .....  | 510.186          | 530.857          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....                      | 1.459.914        | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....                        | <b>2.806.448</b> | <b>1.573.198</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                                      | <b>3.807.278</b> | <b>2.663.217</b> |
| <b>PASSIVER</b> .....   | <b>6.046.702</b> | <b>5.765.056</b> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

|   | 2016                   | 2015                         |          |
|---|------------------------|------------------------------|----------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>              |                        |                              |          |
| Lønninger.....                              | 1.388.973              | 1.118.802                    |          |
| Pensioner .....                             | 84.220                 | 83.081                       |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....  | 28.617                 | 20.894                       |          |
| <b>Personaleomkostninger i alt.....</b>     | <b>1.501.810</b>       | <b>1.222.777</b>             |          |
| <b>Antal af fuldtidsbeskæftigede .....</b>  | <b>4</b>               | <b>3</b>                     |          |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>             |                        |                              |          |
| Skat af årets resultat.....                 | 157.425                | 359.925                      |          |
| Regulering, udskudt skat .....              | 1.700-                 | 2.050-                       |          |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>   | <b>155.725</b>         | <b>357.875</b>               |          |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>           | Ejerlejlighed<br>nr. 1 | Ejerlejligheder<br>nr. 2 & 3 | Inventar |
| Kostpris, primo .....                       | 1.448.256              | 2.172.312                    | 363.035  |
| Kostpris 31. december 2016                  | 1.448.256              | 2.172.312                    | 363.035  |
| Af-/nedskrivninger, primo .....             | 30.720-                | 85.968-                      | 363.035- |
| Årets af-/nedskrivninger .....              | 7.680-                 | 21.492-                      | 0        |
| Af-/nedskrivninger 31. december<br>2016     | 38.400-                | 107.460-                     | 363.035- |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>1.409.856</b>       | <b>2.064.852</b>             | <b>0</b> |

## NOTER

|  | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                     |
| Prioritetsgæld .....                     | 1.177.200        | 1.090.019         | 89.189            | 638.871             |
|  | <u>1.177.200</u> | <u>1.090.019</u>  | <u>89.189</u>     | <u>638.871</u>      |

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 500.000 i selskabets ejendom. Bogført værdi 3.474.708.

Aktier i EDC Holding A/S kr. 651.300.

**Øvrige oplysninger:**

Der har været transaktioner vedr. bogføringsmæssig assistance med EDC Danebo Erhverv ApS og Nika ApS. Transaktioner har været gennemført på markedsmæssige vilkår.