

EDC DANEBO NIBE A/S

Kildegade 31
9240 Nibe

CVR-nummer:20 81 45 78

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2017

(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2018

Claus Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 1. maj 2018

Direktion

Claus Sørensen

Bestyrelse

Claus Sørensen
Formand

Gitte Faaborg Sørensen

Mathias Faaborg Sørensen

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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 1. maj 2018

SKODA & PARTNER - cvr. nr.: 15806206

Registreret revisionsanpartsselskab

Claus Skoda
Registreret revisor
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EDC DANEBO NIBE A/S Kildegade 31 9240 Nibe
	CVR-nr.: 20 81 45 78
	Stiftet: 19. marts 1998
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Sørensen, formand Gitte Faaborg Sørensen Mathias Faaborg Sørensen
Direktion	Claus Sørensen
Pengeinstitut	Nordjyske Bank, Nibe
Advokat	DLA Piper
Revisor	SKODA & PARTNER Registreret revisionsanpartsselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 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.

Selskabet har afhændet sine kapitalandele i øvrige selskaber som har påvirket årets indtjening med DKK t. kr. 1.212. Derudover har der 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 2017 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 bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.
Goodwill	10 år	0 kr.

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

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 13.200 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Øvrige kapitalandele

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 aconto skatter.

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.

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 2017

	2017	2016
BRUTTOFORTJENESTE	2.354.499	2.239.442
1 Personalemkostninger	1.492.902-	1.501.810-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	31.794-	29.172-
	829.803	708.460
DRIFTSRESULTAT		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	569.525	401.804
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	642.196	163.913
Værdiregulering af kapitalandel	265.500	86.100
Andre finansielle omkostninger	60.713-	66.967-
	2.246.311	1.293.310
RESULTAT FØR SKAT		
2 Skat af årets resultat	175.980-	155.725-
	2.070.331	1.137.585
ÅRETS RESULTAT		
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.390.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	176.779-	28.217
Overført resultat	247.110	280.632-
	2.070.331	1.137.585
DISPONERET I ALT		

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Goodwill.....	0	0
Immaterielle anlægsaktiver	0	0
3 Ejerlejligheder	3.445.536	3.474.708
3 Inventar.....	76.046	0
Materielle anlægsaktiver	3.521.582	3.474.708
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	401.804
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	345.475
Kapitalandel i EDC Holding ApS	1.568.100	1.302.600
Finansielle anlægsaktiver	1.568.100	2.049.879
ANLÆGSAKTIVER	5.089.682	5.524.587
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	444.084	482.965
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	235.000	0
Udskudt skatteaktiv	27.070	39.150
Periodeafgrænsningsposter.....	5.985	0
Tilgodehavender	712.139	522.115
OMSÆTNINGSAKTIVER	712.139	522.115
AKTIVER	5.801.821	6.046.702

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	666.667	666.667
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	0	176.779
Overført resultat	253.088	5.978
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	2.000.000	1.390.000
EGENKAPITAL	2.919.755	2.239.424
Prioritetsgæld	909.958	1.000.830
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	909.958	1.000.830
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	90.869	89.189
Nordjyske Bank - driftskredit.....	1.091.685	299.122
Leverandører af varer og tjenesteydelser	102.516	143.172
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	0	211.440
Selskabsskat	163.900	93.425
Anden gæld	523.138	510.186
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	1.459.914
Kortfristede gældsforpligtelser	1.972.108	2.806.448
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.882.066	3.807.278
PASSIVER	5.801.821	6.046.702
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	4	4
Lønninger	1.373.419	1.388.973
Pensioner	93.991	84.220
Andre omkostninger til social sikring	25.492	28.617
Personaleomkostninger i alt	1.492.902	1.501.810
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	163.900	157.425
Regulering, udskudt skat	12.080	1.700-
Skat af årets resultat i alt.....	175.980	155.725
3 Materielle anlægsaktiver	Ejerlejligheder	Inventar
Kostpris, primo.....	3.620.568	363.035
Tilgang i årets løb.....	0	78.668
Afgang i årets løb	0	129.566-
Kostpris 31. december 2017	3.620.568	312.137
Af-/nedskrivninger, primo.....	145.860-	363.035-
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	129.566
Årets af-/nedskrivninger.....	29.172-	2.622-
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	175.032-	236.091-
Materielle anlægsaktiver i alt.....	3.445.536	76.046

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.090.018	1.000.827	90.869	549.116
	<u>1.090.018</u>	<u>1.000.827</u>	<u>90.869</u>	<u>549.116</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 500.000 i selskabets ejendom. Bogført værdi 3.445.536.

Aktier i EDC Holding A/S kr. 1.568.100