

EDC Vesterholm ApS  
Kogade 2  
6270 Tønder

CVR-nummer: 25440803

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. februar 2023

Alex Mandrup Paulsen  
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	11

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for EDC Vesterholm ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 10. februar 2023

**Direktion**

Jens Randal Vesterholm

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i EDC Vesterholm ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EDC Vesterholm ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 10. februar 2023

W. Kragh A/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr.: 16206407

Jan Wilhelmsen  
Statsautoriseret revisor  
mne10156

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsmæglervirksomhed.

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

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

		2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>3.843.428</b>	<b>6.610.302</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.745.051	-3.554.995
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-2.000	-4.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1.096.377</b>	<b>3.051.307</b>
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser.....		0	3.389.902
Finansielle indtægter.....		2.677	143.877
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		0	173.022
Andre finansielle omkostninger.....		-314.485	-15.548
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>784.569</b>	<b>6.742.560</b>
Skat af årets resultat.....		-173.932	-755.084
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>610.637</b>	<b>5.987.476</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....		1.700.000	5.900.000
Overført resultat.....		-1.089.363	87.476
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>610.637</b>	<b>5.987.476</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**AKTIVER**

	2022	2021
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	2.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser .....	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	0	482.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>482.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>0</b>	<b>484.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	313.869	419.210
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	5.576.800
Andre tilgodehavender .....	59.251	59.251
<b>Tilgodehavender</b>	<b>373.120</b>	<b>6.055.261</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	422.948	718.204
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>422.948</b>	<b>718.204</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.172.463</b>	<b>2.352.179</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.968.531</b>	<b>9.125.644</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.968.531</b>	<b>9.609.644</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**  
**PASSIVER**

	2022	2021
Selskabskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	43.080	1.132.444
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	1.700.000	5.900.000
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.868.080</b>	<b>7.157.444</b>
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	154.680	264.562
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	149.691	0
Selskabsskat.....	173.514	754.566
Anden gæld.....	620.299	1.430.805
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse ....	2.267	2.267
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.100.451</b>	<b>2.452.200</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.100.451</b>	<b>2.452.200</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.968.531</b>	<b>9.609.644</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	2	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Selskabskapital primo.....	125.000	125.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo .....	1.132.443	1.044.968
Årets resultat.....	610.637	5.987.476
Foreslået udbytte.....	-1.700.000	-5.900.000
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>43.080</b>	<b>1.132.444</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	5.900.000	1.500.000
Foreslået udbytte.....	1.700.000	5.900.000
Udloddet udbytte .....	-5.900.000	-1.500.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>1.700.000</b>	<b>5.900.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.868.080</b>	<b>7.157.444</b>

## NOTER

	2022	2021
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	6	6
Lønninger.....	2.680.207	3.486.645
Pensioner .....	22.686	29.036
Andre omkostninger til social sikring .....	42.158	39.314
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b><u>2.745.051</u></b>	<b><u>3.554.995</u></b>

## 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Selskabets beholdning af andre værdipapirer udgør børsnoterede værdipapirer som er bogført til dagsværdi.

Beholdningen udgør på statusdagen 422.638 kr. og bogførte urealiserede kurstab udgør 295.256 kr. i regnskabsåret.

## 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har indgået leje- og leasingkontrakter med en samlet restforpligtelse på 160.110 kr. Lejen udgør 260.220 kr. årligt.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for EDC Vesterholm ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet 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, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

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

#### Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### 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.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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