



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EDC ANKER NØRGAARD A/S**  
**VEJGÅRD TORV 5, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2023

---

Niels Andreasen

CVR-NR. 27 27 04 76

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | EDC Anker Nørgaard A/S<br>Vejgård Torv 5<br>9000 Aalborg  |
|                      | CVR-nr.: 27 27 04 76<br>Stiftet: 24. juni 2003<br>Kommune: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Niels Andreasen<br>Pia Andreasen<br>Jeppe Andreasen   |
| <b>Direktion</b>     | Niels Andreasen   |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                                 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank<br>Vejgaard Bymidte<br>9000 Aalborg  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EDC Anker Nørgaard 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. februar 2023

Direktion:

---

Niels Andreasen

Bestyrelse:

---

Niels Andreasen

---

Pia Andreasen

---

Jeppé Andreasen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i EDC Anker Nørgaard A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for EDC Anker Nørgaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 9. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                       |      | <b>1.645.492</b> | <b>3.454.710</b> |
| Personaleomkostninger.....                           | 1    | -2.600.593       | -3.525.431       |
| Af- og nedskrivninger.....                           |      | -15.756          | -10.441          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                          |      | <b>-970.857</b>  | <b>-81.162</b>   |
| Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver..... |      | 606.000          | 110.000          |
| Andre finansielle indtægter.....                     | 2    | 173              | 221              |
| Andre finansielle omkostninger.....                  | 3    | -21.705          | -7.486           |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                       |      | <b>-386.389</b>  | <b>21.573</b>    |
| Skat af årets resultat.....                          | 4    | 1.449            | -4.870           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                          |      | <b>-384.940</b>  | <b>16.703</b>    |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>               |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                               |      | -384.940         | 16.703           |
| <b>I ALT</b> .....                                   |      | <b>-384.940</b>  | <b>16.703</b>    |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 42.295           | 48.881           |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>42.295</b>    | <b>48.881</b>    |
| Andre værdipapirer.....                          |          | 5.351.000        | 4.745.000        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>6</b> | <b>5.351.000</b> | <b>4.745.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>5.393.295</b> | <b>4.793.881</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 7.250            | 51.849           |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 0                | 254.478          |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 1.500            | 0                |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                 |          | 0                | 56.866           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 14.179           | 18.454           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>22.929</b>    | <b>381.647</b>   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....         | 7        | 2.553            | 3.429            |
| <b>Værdipapirer.....</b>                         |          | <b>2.553</b>     | <b>3.429</b>     |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 93.695           | 252.051          |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>119.177</b>   | <b>637.127</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>5.512.472</b> | <b>5.431.008</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                  |                  |
| Selskabskapital.....                             |          | 500.000          | 500.000          |
| Overført resultat.....                           |          | 3.667.784        | 4.052.724        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>4.167.784</b> | <b>4.552.724</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 9.305            | 10.754           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>                |          | <b>9.305</b>     | <b>10.754</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 92.490           | 179.684          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |          | 900.794          | 0                |
| Selskabsskat.....                                |          | 0                | 55.000           |
| Anden gæld.....                                  |          | 342.099          | 632.846          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>1.335.383</b> | <b>867.530</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    |          | <b>1.335.383</b> | <b>867.530</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>5.512.472</b> | <b>5.431.008</b> |
| Eventualposter mv.                               | 8        |                  |                  |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 500.000              | 4.052.724            | 4.552.724        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | -384.940             | -384.940         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>500.000</b>       | <b>3.667.784</b>     | <b>4.167.784</b> |

## NOTER

|   |                  |   | Note         |
|---|------------------|---|--------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                            |                  |   | <b>1</b>     |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:                | 5                | 6   |              |
| Løn og gager.....                                       | 2.070.872        | 2.840.959                                     |              |
| Pensioner.....  | 366.200          | 483.107                                       |              |
| Andre omkostninger til social sikring.....              | 46.810           | 50.059  |              |
| Andre personaleomkostninger.....                        | 116.711          | 151.306                                       |              |
|   | <b>2.600.593</b> | <b>3.525.431</b>                              |              |
| <br><b>Andre finansielle indtægter</b>                  |                  |   | <br><b>2</b> |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                     | 173              | 221   |              |
|   | <b>173</b>       | <b>221</b>                                    |              |
| <br><b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                  |   | <br><b>3</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....     | 19.638           | 336   |              |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                  | 2.067            | 7.150   |              |
|   | <b>21.705</b>    | <b>7.486</b>                                  |              |
| <br><b>Skat af årets resultat</b>                       |                  |   | <br><b>4</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....     | 0                | -1.866  |              |
| Regulering af udskudt skat.....                         | -1.449           | 6.736   |              |
|   | <b>-1.449</b>    | <b>4.870</b>                                  |              |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>                     |                  |   | <br><b>5</b> |
|   |                  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |              |
| Kostpris 1. januar 2022.....                            |                  | 829.791                                       |              |
| Tilgang.....  |                  | 9.170   |              |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>                  |                  | <b>838.961</b>                                |              |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....               |                  | 780.911                                       |              |
| Årets afskrivninger .....                               |                  | 15.755  |              |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>     |                  | <b>796.666</b>                                |              |
| <br><b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b> |                  | <b>42.295</b>                                 |              |

## NOTER

### Note

#### Finansielle anlægsaktiver

6

|   | Andre<br>værdipapirer |
|---|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2022.....                        | 666.750               |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>              | <b>666.750</b>        |
| Værdireguleringer 1. januar 2022.....               | 4.078.250             |
| Årets værdireguleringer .....                       | 606.000               |
| <b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>     | <b>4.684.250</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b> | <b>5.351.000</b>      |

#### *Dagsværdi for andre værdipapirer*

Dagsværdien på andre værdipapirer opgøres på baggrund af seneste offentliggjorte aktiekurs, der offentliggøres i forbindelse regnskabsaflæggelsen for det pågældende selskab.

Under finansielle anlægsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

|   | Unoterede aktier |
|---|------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022.....                | 5.351.000        |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 606.000          |

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

7

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

|   | Børsnoterede<br>obligationer |
|---|------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022.....                | 2.553                        |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -194                         |

#### Eventualposter mv.

8

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med moderselskabet, der har en gennemsnitlig månedlig leasingydelse på 4 tkr. Leasingaftalen løber indtil en eventuel opsigelse med en måneds varsel.

Selskabet har indgået huslejeoplygtelser med moderselskabet, der på balancetidspunktet udgør 290 tkr. opsigelsesperioden, der består af 6 måneder.

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter, såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HA4 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EDC Anker Nørgaard A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler indgår i beløbet oplyst under eventualposter mv.

### Personaleomkostninger

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

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

|  | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-8 år   | 0 %       |

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt kontant kassebeholdning.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.