



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 DANEBO AALBORG A/S**  
**NYHAVNSGADE 4 A, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2024

---

Lars Dam Kjærgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EDC Danebo Aalborg A/S Nyhavnsgade 4 A 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 28 12 94 40 Stiftet: 18. oktober 2004 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Dam Kjærsgaard, formand Bo Ravn Kåre Schmølker
<b>Direktion</b>	Bo Ravn
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Skovbo Hjort Advokater Europaplads 2, 7. sal 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EDC Danebo Aalborg 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. juni 2024

Direktion:

---

Bo Ravn

Bestyrelse:

---

Lars Dam Kjærgaard  
Formand

---

Bo Ravn

---

Kåre Schmølker

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i EDC Danebo Aalborg A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC Danebo Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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 ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Aalborg, den 14. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 116 tkr. og anses for utilfredsstillende.

Uanset at resultat i de seneste to regnskabsår er negativt påvirket af afmatning i boligudbud, usikkerhed i renteutvikling og inflation forventer ledelsen, at 2024 som helhed vil være overskudsgivende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.355.898</b>	<b>3.867.994</b>
Personaleomkostninger.....	1	-5.001.963	-4.432.976
<b>DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER (EBITDA)</b> .....		<b>353.935</b>	<b>-564.982</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-135.703	-135.707
Andre driftsomkostninger.....		0	-17.336
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>218.232</b>	<b>-718.025</b>
Andre finansielle indtægter.....		556.044	523.367
Øvrige finansielle omkostninger.....		-723.291	-406.337
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>50.985</b>	<b>-600.995</b>
Skat af årets resultat.....	2	65.257	17.646
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>116.242</b>	<b>-583.349</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		116.242	-583.349
<b>I ALT</b> .....		<b>116.242</b>	<b>-583.349</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Goodwill.....		37.500	112.500
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>37.500</b>	<b>112.500</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		273.679	334.382
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>273.679</b>	<b>334.382</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.947.080	3.376.207
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		85.000	85.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>3.032.080</b>	<b>3.461.207</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.343.259</b>	<b>3.908.089</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		67.790	63.985
Udskudte skatteaktiver.....		187.226	121.969
Andre tilgodehavender.....		14.410	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		85.921	83.355
Periodeafgrænsningsposter.....		38.337	14.943
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>393.684</b>	<b>284.252</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	105.434	241.166
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>105.434</b>	<b>241.166</b>
Likvide beholdninger.....		110.852	53.040
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>609.970</b>	<b>578.458</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.953.229</b>	<b>4.486.547</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.330.000	1.330.000
Overført resultat.....		-467.098	-583.340
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>862.902</b>	<b>746.660</b>
Banklån.....		214.691	257.533
Feriepengeindefrysning.....		151.324	146.207
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>366.015</b>	<b>403.740</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		683.260	1.984.673
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		276.894	180.455
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		271.475	164.211
Anden gæld.....		1.492.683	1.006.808
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.724.312</b>	<b>3.336.147</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.090.327</b>	<b>3.739.887</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.953.229</b>	<b>4.486.547</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.330.000	-583.340	746.660
Forslag til resultatdisponering.....		116.242	116.242
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>1.330.000</b>	<b>-467.098</b>	<b>862.902</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	11	10	
Løn og gager.....	4.254.562	3.768.439	
Pensioner.....	351.954	287.931	
Andre omkostninger til social sikring.....	91.531	85.833	
Andre personaleomkostninger.....	303.916	290.773	
	<b>5.001.963</b>	<b>4.432.976</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-65.257	-17.646	
	<b>-65.257</b>	<b>-17.646</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
kr.		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2023.....		7.685.400	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>7.685.400</b>	
Afskrivninger 1. januar 2023.....		7.572.900	
Årets afskrivninger.....		75.000	
<b>Afskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>7.647.900</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>37.500</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....		887.509	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>887.509</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		553.127	
Årets afskrivninger.....		60.703	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>613.830</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>273.679</b>	

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>5</b>
kr.		Andre værdipapirer og kapitalandele	Lejededpositum og andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2023.....		508.448	85.000		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>508.448</b>	<b>85.000</b>		
Værdireguleringer 1. januar 2023.....		2.867.759	0		
Årets værdireguleringer .....		-429.127	0		
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>		<b>2.438.632</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>2.947.080</b>	<b>85.000</b>		
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>					<b>6</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
			Børsnoterede aktier		
Dagsværdi 31. december 2023 .....			105.434		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....			-135.732		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Banklån.....	273.491	58.800	0	316.333	
Feriepengeindefrysning.....	151.324	0	151.324	146.207	
	<b>424.815</b>	<b>58.800</b>	<b>151.324</b>	<b>462.540</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>8</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet har indgået huslejeforpligtelser med en årlig forpligtelse på 553 tkr. Huelejeforpligtelsernes restløbetid er henholdsvis til år 2028 og 2029 og udgør i alt 2.605 tkr.					
Selskabet er subsidær part i en verserende syns- og skønssag imellem køber og sælger af en formidlet ejendom. Det er ledelsens vurdering, at et eventuelt erstatningsansvar maksimalt kan beløbe sig til ansvarsforsikringens selvrisiko.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>9</b>
Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der deponeret nom. 20 tkr. aktier i EDC Holding A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.783 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut på 788 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på 14.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter tilgodehavender fra salg, andre anlæg, driftsmateriel og inventar og goodwill.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EDC Danebo Aalborg A/S for 2023 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

Nettoomsætning ved salg af ydelser 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 ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder kompensation i forbindelse med Covid-19.

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder regulering af kompensation i forbindelse med Covid-19.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 20 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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

#### 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### 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 acontoskatte.

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 kunne realiseres, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.