

EDC MÆGLERNE AROS, Viby-Tranbjerg A/S

Hovedgaden 32
8220 Brabrand
CVR-nr. 28288379

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2017

Dirigent

Navn: Jan Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EDC MÆGLERNE AROS, Viby-Tranbjerg A/S
Hovedgaden 32
8220 Brabrand

CVR-nr.: 28288379

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 86 26 17 00

Hjemmeside: www.edc.dk

Bestyrelse

Jan Larsen, formand

Anette Nielsen

Tom Holst

Søren Justesen

Direktion

Anette Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for EDC MÆGLERNE AROS, Viby-Tranbjerg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 14.06.2017

Direktion

Anette Nielsen

Bestyrelse

Jan Larsen
formand

Anette Nielsen

Tom Holst

Søren Justesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EDC MÆGLERNE AROS, Viby-Tranbjerg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EDC MÆGLERNE AROS, Viby-Tranbjerg A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 14.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2016 udviser et underskud på 114 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabet har positive forventninger for 2017 og forventer tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift.

Selskabet er pr. 01.01.2016 fusioneret med EDC Mæglerne AROS, Tranbjerg A/S med EDC Mæglerne AROS, Viby-Tranbjerg som det fortsættende selskab.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.532.547	2.194.778
Personaleomkostninger	1	(2.730.716)	(2.060.328)
Af- og nedskrivninger		<u>(4.451)</u>	<u>(66.036)</u>
Driftsresultat		(202.620)	68.414
Andre finansielle indtægter		57.700	112.800
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(4.076)
Andre finansielle omkostninger		<u>(17.983)</u>	<u>(30.446)</u>
Resultat før skat		(162.903)	146.692
Skat af årets resultat	2	<u>49.350</u>	<u>(9.439)</u>
Årets resultat		(113.553)	137.253
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(113.553)</u>	<u>137.253</u>
		(113.553)	137.253

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.895	0
Indretning af lejede lokaler		19.434	1.885
Materielle anlægsaktiver	3	64.329	1.885
Andre værdipapirer og kapitalandele		868.400	811.000
Deposita		156.245	155.203
Finansielle anlægsaktiver		1.024.645	966.203
Anlægsaktiver		1.088.974	968.088
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		236.525	228.772
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	662.008	112.300
Udskudt skat		11.500	97.850
Tilgodehavende selskabsskat		59.200	5.711
Tilgodehavender		969.233	444.633
Omsætningsaktiver		969.233	444.633
Aktiver		2.058.207	1.412.721

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		893.000	500.000
Overført overskud eller underskud		247.502	(183.997)
Egenkapital		1.140.502	316.003
Deposita		0	12.000
Langfristede gældsforpligtelser		0	12.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		220.889	192.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		197.293	211.591
Anden gæld		499.523	680.797
Kortfristede gældsforpligtelser		917.705	1.084.718
Gældsforpligtelser		917.705	1.096.718
Passiver		2.058.207	1.412.721
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	(183.997)	316.003
Kapitalforhøjelse	393.000	545.052	0	938.052
Overført fra overkurs	0	(545.052)	545.052	0
Årets resultat	0	0	(113.553)	(113.553)
Egenkapital ultimo	893.000	0	247.502	1.140.502

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.539.735	2.010.130
Pensioner	143.645	26.234
Andre omkostninger til social sikring	47.336	23.964
	2.730.716	2.060.328
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	7	5

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(59.200)	(5.711)
Ændring af udskudt skat	9.850	15.150
	(49.350)	9.439

Ændring i udskudt skat består af årets ændring i udskudt skat på 9.850 kr. Ændring af udskudt skat i balancen udgør 86.350 kr. som følge af refusion for anvendt underskud i sambeskatningen på 76.500 kr.

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	426.304
Tilgange	44.895	22.000
Kostpris ultimo	44.895	448.304
Af- og nedskrivninger primo	0	(424.419)
Årets afskrivninger	0	(4.451)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(428.870)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.895	19.434

4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår sammen med øvrige EDC AROS selskaber i et cash pool-arrangement. Tilgodehavende i forhold til cash pool-arrangementet indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	252.970	252.657

Forpligtelsen svarer til opsigelsesvarslet på 6 måneder i henhold til selskabets huslejekontrakter.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med EDC AROS A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter sammen med øvrige koncernselskaber for koncernens mellemværende med Jyske Bank A/S. Til sikkerhed herfor har selskabet stillet skadeløsbrev på nom. 4. mio. kr. med virksomhedspant i immaterielle rettigheder, andre anlæg, driftsmateriel og inventar og simple fordringer samt pantsat selskabets aktier i EDC-holding A/S.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte immaterielle rettigheder udgør 0 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte andre anlæg, driftsmidler og inventar udgør 44.896 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte simple fordringer udgør 236.525 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktier i EDC-Holding A/S (indregnet i regnskabsposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" udgør 868.400 kr.

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

EDC AROS A/S, Brabrand

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet er pr. 01.01.2016 fusioneret med EDC Mæglerne AROS, Tranbjerg A/S med EDC Mæglerne AROS, Viby-Tranbjerg A/S som det fortsættende selskab. Fusionen er foretaget efter sammenlægningsmetoden, hvorfor sammenligningstallene er korrigeret i forhold til årsrapporten for 2015.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med reklassifikation af andre skyldige omkostninger.

Årsrapporten er derudover direkte sammenlignelig med sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af direkte omkostninger medgået til salg af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt dagsværdireguleringer af andre værdipapirer og kapitalandele.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab og dennes øvrige danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter noterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.