



## EDC Mæglerne Aros, Viby- Tranbjerg A/S

Skanderborgvej 189, st.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 28288379

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.06.2020

---

**Jan Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

EDC Mæglerne Aros, Viby-Tranbjerg A/S  
Skanderborgvej 189, st.  
8260 Viby J

CVR-nr.: 28288379

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Jan Larsen, formand

Tom Holst

Anette Nielsen

Søren Justesen

## Direktion

Anette Nielsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 29.06.2020

## Direktion

**Anette Nielsen**

## Bestyrelse

**Jan Larsen**  
formand

**Tom Holst**

**Anette Nielsen**

**Søren Justesen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i EDC Mæglerne Aros, Viby-Tranbjerg A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC Mæglerne Aros, Viby-Tranbjerg A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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 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.

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.

### **Overtrædelse af selskabsloven**

Ledelsen har ikke levet op til sine pligter i forhold til fremlæggelse af plan for reetablering af selskabskapitalen seneste sekst måneder efter, at over halvdelene af denne er konstateret tabt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aarhus, den 29.06.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med ejendomsrådgivningsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2019 udviser et underskud på 465 t.kr., hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabet har pr. 31.12.2019 en egenkapital på 167 t.kr., hvilket betyder at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer, at reetablere egenkapitalen gennem fremtidige driftsoverskud.

Yderligere er der fra EDC Aros A/S givet en støtteerklæring, hvorfor EDC Aros A/S vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift. Selskabet forventer dermed tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 vurderes ikke at have haft, og på nuværende tidspunkt forventes det heller ikke at få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.292.324</b>	<b>3.999.463</b>
Personaleomkostninger	1	(3.665.678)	(4.091.075)
Af- og nedskrivninger		(189.646)	(182.466)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(563.000)</b>	<b>(274.078)</b>
Andre finansielle indtægter		249.160	64.029
Andre finansielle omkostninger	2	(199.704)	(7.786)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(513.544)</b>	<b>(217.835)</b>
Skat af årets resultat	3	88.000	60.352
<b>Årets resultat</b>		<b>(425.544)</b>	<b>(157.483)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(425.544)	(157.483)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(425.544)</b>	<b>(157.483)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		79.288	144.320
Indretning af lejede lokaler		204.351	287.149
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>283.639</b>	<b>431.469</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		927.000	1.109.200
Deposita		68.356	68.168
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>995.356</b>	<b>1.177.368</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.278.995</b>	<b>1.608.837</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		451.460	248.773
Udskudt skat		90.000	2.000
Tilgodehavende selskabsskat		38.370	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	53.352
<b>Tilgodehavender</b>		<b>579.830</b>	<b>304.125</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>579.830</b>	<b>304.125</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.858.825</b>	<b>1.912.962</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(333.027)	92.517
<b>Egenkapital</b>		<b>166.973</b>	<b>592.517</b>
<hr/>			
Anden gæld	5	15.786	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.786</b>	<b>0</b>
<hr/>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		306.037	295.935
Leverandører af varer og tjenesteydelser		166.318	227.698
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	857.552	314.897
Anden gæld		346.159	481.915
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.676.066</b>	<b>1.320.445</b>
<hr/>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.691.852</b>	<b>1.320.445</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>1.858.825</b>	<b>1.912.962</b>
<hr/>			
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Koncernforhold	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	92.517	592.517
Årets resultat	0	(425.544)	(425.544)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(333.027)</b>	<b>166.973</b>

Selskabet har pr. 31.12.2019 en egenkapital på 167 t.kr., hvilket betyder at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer, at reetablere egenkapitalen gennem fremtidige driftsoverskud.

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Gager og lønninger	3.373.190	3.818.832
Pensioner	197.157	170.252
Andre omkostninger til social sikring	44.395	38.766
Andre personaleomkostninger	50.936	63.225
	<b>3.665.678</b>	<b>4.091.075</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>6</b>	<b>7</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.572	0
Renteomkostninger i øvrigt	8.585	3.066
Dagsværdireguleringer	182.200	0
Øvrige finansielle omkostninger	347	4.720
	<b>199.704</b>	<b>7.786</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	(53.352)
Ændring af udskudt skat	(88.000)	(7.000)
	<b>(88.000)</b>	<b>(60.352)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Indretning af lejede lokaler kr.
Kostpris primo	300.490	406.562
Tilgange	41.816	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>342.306</b>	<b>406.562</b>
Af- og nedskrivninger primo	(156.170)	(119.413)
Årets afskrivninger	(106.848)	(82.798)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(263.018)</b>	<b>(202.211)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>79.288</b>	<b>204.351</b>

## 5 Anden gæld

Langfristet gæld består af feriepengeforpligtelser optjent i perioden 01.09.2019 til 31.12.2019, som først afregnes i 2021.

## 6 Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår sammen med øvrige EDC AROS selskaber i et cash pool-arrangement. Tilgodehavende og gæld i forhold til cash pool-arrangementet indgår i regnskabsposten "Gæld til tilknyttede virksomheder".

## 7 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>2.087.528</b>	<b>2.336.035</b>

Selskabet har indgået huslejekontrakt som er uopsigelig indtil 01.06.2027.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anja Ejendomme A/S som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. januar 2019 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. januar 2019 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

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

## 9 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, simple fordringer samt pantsat selskabets aktier i EDC-holding A/S.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte immaterielle anlægsaktiver udgør 0 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte materielle anlægsaktiver udgør 283.639 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte simple fordringer udgør 451.460 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktier i EDC-Holding A/S (indregnet i regnskabsposten "Andre værdipapirer og kapitalandele" udgør 927.000 kr.

## 10 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: EDC AROS A/S.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### 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 og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger til tilknyttede virksomheder samt nettokurstab vedrørende værdipapirer.

**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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

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 unoterede værdipapirer, 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.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**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.