

EDC MÆGLERNE AROS, Brabrand A/S

Skanderborgvej 189, st.
8260 Viby J
CVR-nr. 28288387

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2018

Dirigent

Navn: Jan Larsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EDC MÆGLERNE AROS, Brabrand A/S
Skanderborgvej 189, st.
8260 Viby J

CVR-nr.: 28288387
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Telefon: 86 26 17 00
Hjemmeside: www.edc.dk

Bestyrelse

Anette Nielsen, formand
Jan Larsen
Leon Kristensen

Direktion

Jan Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for EDC MÆGLERNE AROS, Brabrand 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 06.06.2018

Direktion

Jan Larsen

Bestyrelse

Anette Nielsen
formand

Jan Larsen

Leon Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EDC MÆGLERNE AROS, Brabrand A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EDC MÆGLERNE AROS, Brabrand A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 06.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets beskæftiger sig med ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2017 udviser et underskud på 3 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.001.956 | 2.204.050 |
| Personaleomkostninger | 1 | (2.046.373) | (2.186.495) |
| Af- og nedskrivninger | | <u>(38.793)</u> | <u>(26.573)</u> |
| Driftsresultat | | (83.210) | (9.018) |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 99.366 | 155.160 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(43.519)</u> | <u>(138.425)</u> |
| Resultat før skat | | (27.363) | 7.717 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>24.600</u> | <u>(25.982)</u> |
| Årets resultat | | <u>(2.763)</u> | <u>(18.265)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>(2.763)</u> | <u>(18.265)</u> |
| | | <u>(2.763)</u> | <u>(18.265)</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 77.307 | 92.839 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 77.307 | 92.839 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.513.391 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 522.700 | 434.200 |
| Deposita | | 31.255 | 31.100 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | 2.067.346 | 465.300 |
| Anlægsaktiver | | 2.144.653 | 558.139 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 174.826 | 147.921 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6 | 0 | 804.958 |
| Udskudt skat | | 3.000 | 1.400 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 72.300 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 23.000 | 0 |
| Tilgodehavender | | 200.826 | 1.026.579 |
| Omsætningsaktiver | | 200.826 | 1.026.579 |
| Aktiver | | 2.345.479 | 1.584.718 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 228.972 | 231.735 |
| Egenkapital | | 728.972 | 731.735 |
| | | | |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 87.794 | 142.215 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 273.744 | 256.038 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 884.773 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 24.382 |
| Anden gæld | | 370.196 | 430.348 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.616.507 | 852.983 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 1.616.507 | 852.983 |
| | | | |
| Passiver | | 2.345.479 | 1.584.718 |
| | | | |
| Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | 7 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Koncernforhold | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 231.735 | 731.735 |
| Årets resultat | 0 | (2.763) | (2.763) |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 228.972 | 728.972 |

Noter

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|--------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 1.949.185 | 2.029.187 |
| Pensioner | 64.761 | 120.658 |
| Andre omkostninger til social sikring | 32.427 | 36.650 |
| | 2.046.373 | 2.186.495 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 5 | 5 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 10.866 | 126.460 |
| Dagsværdireguleringer | 88.500 | 28.700 |
| | 99.366 | 155.160 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | (23.000) | 24.382 |
| Ændring af udskudt skat | (1.600) | 1.600 |
| | (24.600) | 25.982 |
| | | |
| | | Andre |
| | | anlæg, |
| | | drifts- |
| | | materiel og |
| | | inventar |
| | | kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 139.549 |
| Tilgange | | 23.261 |
| Kostpris ultimo | | 162.810 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | | (46.710) |
| Årets afskrivninger | | (38.793) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (85.503) |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 77.307 |

Noter

5. Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet som finansielt anlægsaktiv består af ansvarlig lån ydet til moderselskabet, EDC ARO S A/S. Det ansvarlige lån er uopsigeligt for selskabet..

6. Tilgodehavender hos 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 henholdsvis i regnskabsposterne "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder" og "Gæld til tilknyttede virksomheder".

| | 2017 | 2016 |
|---|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| 7. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser | | |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb | 63.708 | 62.652 |

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

8. 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 1. juli 2012 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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 de 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, materielle anlægsaktiver, simple fordringer, samt pantsat aktier i EDC-Holding A/S.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte immaterielle rettigheder udgør 0 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte materielle anlægsaktiver udgør 77.307 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte simple fordringer udgør 174.826 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktier i EDC-Holding A/S (indregnet i regnskabsposten "andre værdipapirer og kapitalandele") udgør 522.700 kr.

Noter

10. Koncernforhold

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

EDC AROS A/S, Skanderborgvej 189 st., Viby J, CVR-nr. 28288433.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt nettokursgevinster vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

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 danske moderselskab og dennes øvrige danske dattervirksomheder. 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 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 | 3-5 år |
|---|--------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapir, der måles til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ved skattemæssige underskud indregnet 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.