

# **EDC Danebo Støvring & Svenstrup A/S**

Hobrovej 91F, 9530 Støvring  
CVR-nr. 28 29 89 35

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.04.17

Johnny Svendsen  
Dirigent

---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.            | 3       |
| Ledelsespåtegning                   | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                   | 7       |
| Resultatopgørelse                   | 8       |
| Balance                             | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                | 11      |
| Noter                               | 12 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

EDC Danebo Støvring & Svenstrup A/S  
Hobrovej 91F  
9530 Støvring  
Telefon: 98 37 20 00  
Hjemsted: Rebild  
CVR-nr.: 28 29 89 35  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Bach Pedersen  
Brian Wiborg

---

**Bestyrelse**

---

Johnny Svendsen  
Henrik Bach Pedersen  
Brian Wiborg  
Gert Wiborg  
Henrik Thorsgaard Lang

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jutlander Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for EDC Danebo Støvring & Svenstrup 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. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 5. april 2017

**Direktionen**

Henrik Bach Pedersen                      Brian Wiborg

**Bestyrelsen**

Johnny Svendsen                      Henrik Bach Pedersen                      Brian Wiborg

Gert Wiborg                                      Henrik Thorsgaard Lang

## Til kapitalejeren i EDC Danebo Støvring & Svenstrup A/S

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC Danebo Støvring & Svenstrup A/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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 selskabet, 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.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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.

Aalborg, den 5. april 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed. Selskabet driver EDC ejendomsmæglerbutikker i Støvring og Svenstrup.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 598.098 mod DKK 1.047.846 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.146.483.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note   | 2016<br>DKK      | 2015<br>DKK      |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>3.774.889</b> | <b>4.137.893</b> |
| <b>Bruttofortjeneste</b>   |                  |                  |
| 1 Personaleomkostninger  | -2.892.494       | -2.807.067       |
|  | <b>882.395</b>   | <b>1.330.826</b> |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                            |                  |                  |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle<br>anlægsaktiver | -177.828         | -154.860         |
|  | <b>704.567</b>   | <b>1.175.966</b> |
| <b>Resultat af primær drift</b>                                      |                  |                  |
| Finansielle indtægter  | 176.775          | 254.860          |
| Finansielle omkostninger   | -113.248         | -60.765          |
|  | <b>63.527</b>    | <b>194.095</b>   |
| <b>Finansielle poster i alt</b>                                      |                  |                  |
| <b>Resultat før skat</b>   | <b>768.094</b>   | <b>1.370.061</b> |
| Skat af årets resultat   | -169.996         | -322.215         |
|  | <b>598.098</b>   | <b>1.047.846</b> |
| <b>Årets resultat</b>  |                  |                  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                               |                  |                  |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                                | 600.000          | 1.050.000        |
| Overført resultat  | -1.902           | -2.154           |
|  | <b>598.098</b>   | <b>1.047.846</b> |
| <b>I alt</b>   |                  |                  |



| <b>AKTIVER</b>                              |  | 31.12.16         | 31.12.15         |
|---|--|------------------|------------------|
| Note  |  | DKK              | DKK              |
| Goodwill                                    |  | 489.069          | 539.502          |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>     |  | <b>489.069</b>   | <b>539.502</b>   |
| Grunde og bygninger                         |  | 1.282.032        | 1.300.000        |
| Indretning af lejede lokaler                |  | 12.260           | 49.102           |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     |  | 40.296           | 107.881          |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       |  | <b>1.334.588</b> | <b>1.456.983</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele         |  | 2.287.525        | 1.730.250        |
| Deposita                                    |  | 51.904           | 51.904           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>      |  | <b>2.339.429</b> | <b>1.782.154</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |  | <b>4.163.086</b> | <b>3.778.639</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |  | 310.692          | 419.955          |
| Andre tilgodehavender                       |  | 52.356           | 6.279            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |  | <b>363.048</b>   | <b>426.234</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |  | <b>31.531</b>    | <b>52.260</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |  | <b>394.579</b>   | <b>478.494</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |  | <b>4.557.665</b> | <b>4.257.133</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.16         | 31.12.15         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 535.000          | 535.000          |
|                 | Overført resultat                                  | 11.483           | 13.385           |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 600.000          | 1.050.000        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>1.146.483</b> | <b>1.598.385</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 85.900           | 107.700          |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>85.900</b>    | <b>107.700</b>   |
| 2               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 758.653          | 817.284          |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>758.653</b>   | <b>817.284</b>   |
| 2               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 44.945           | 53.955           |
|                 | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 1.032.344        | 379.312          |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 208.780          | 137.060          |
|                 | Selskabsskat                                       | 81.796           | 75.115           |
|                 | Anden gæld   | 1.198.764        | 1.088.322        |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.566.629</b> | <b>1.733.764</b> |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>3.325.282</b> | <b>2.551.048</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>4.557.665</b> | <b>4.257.133</b> |
| 3               | Eventualforpligtelser                              |                  |                  |
| 4               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                  |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret |
|--|-----------------|----------------------|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15 |                 |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.15                           | 535.000         | 15.539               | 300.000                                     |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                    | -300.000                                    |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -2.154               | 1.050.000                                   |
| Saldo pr. 31.12.15                           | 535.000         | 13.385               | 1.050.000                                   |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 |                 |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.16                           | 535.000         | 13.385               | 1.050.000                                   |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                    | -1.050.000                                  |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -1.902               | 600.000                                     |
| Saldo pr. 31.12.16                           | 535.000         | 11.483               | 600.000                                     |

|  | 2016<br>DKK | 2015<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>           |             |             |
| Lønninger                                | 2.544.227   | 2.466.900   |
| Pensioner                                | 16.378      | 0           |
| Andre omkostninger til social sikring    | 28.901      | 28.520      |
| Andre personaleomkostninger              | 302.988     | 311.647     |
| I alt                                    | 2.892.494   | 2.807.067   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 7           | 7           |

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.16 | Gæld i alt<br>31.12.15 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 44.945              | 629.230                | 803.598                | 871.239                |
| I alt                          | 44.945              | 629.230                | 803.598                | 871.239                |

**3. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med indkomståret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 900 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK t.DKK 1.282.

Til sikkerhed for mellemværende med Jutlander Bank A/S er deponeret nom. DKK 20.000 kapitalandele i EDC Holding A/S, regnskabsmæssig værdi t.DKK 868 samt stillet ejerpannt med t.DKK 2.500 med sikkerhed i goodwill, driftsinventar og lejerettigheder.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris, herunder markedsføringsomkostninger brugt til ejendomssalg.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler, tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger, og operationelle leasingomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Goodwill                                | 20              | 0                          |
| Bygninger                               | 50              | 0                          |
| Indretning af lejede lokaler            | 3 - 5           | 0                          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 - 8           | 0                          |

Goodwill afskrives over 20 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr.stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.