

EDC Danebo Støvring & Svenstrup A/S

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

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.04.18

Gert Wiborg
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

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

Søren Ehlert
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 01.01.17 - 31.12.17 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. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 23. april 2018

Direktionen

Henrik Bach Pedersen Brian Wiborg

Bestyrelsen

Søren Ehlert 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 01.01.17 - 31.12.17. 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 23. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33689

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 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 743.429 mod DKK 598.098 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.399.848.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2017 DKK	2016 DKK
	Bruttofortjeneste	3.836.762	3.774.889
1	Personaleomkostninger	-3.198.769	-2.892.494
	Resultat før af- og nedskrivninger	637.993	882.395
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-100.821	-177.828
	Resultat før finansielle poster	537.172	704.567
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.944	0
	Andre finansielle indtægter	490.400	176.775
	Andre finansielle omkostninger	-123.011	-113.248
	Resultat før skat	951.505	768.094
	Skat af årets resultat	-208.076	-169.996
	Årets resultat	743.429	598.098
Forslag til resultatdisponering			
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.944	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	750.000	600.000
	Overført resultat	-8.515	-1.902
	I alt	743.429	598.098

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Goodwill	438.636	489.069
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	438.636	489.069
	Grunde og bygninger	1.400.000	1.282.032
	Indretning af lejede lokaler	63.946	12.260
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.339	40.296
2	Materielle anlægsaktiver i alt	1.491.285	1.334.588
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	171.944	0
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.730.025	2.287.525
	Deposita	51.904	51.904
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.953.873	2.339.429
	Anlægsaktiver i alt	4.883.794	4.163.086
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	474.894	310.692
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	514.276	0
	Andre tilgodehavender	48.881	52.356
	Periodeafgrænsningsposter	6.580	0
	Tilgodehavender i alt	1.044.631	363.048
	Likvide beholdninger	34.965	31.531
	Omsætningsaktiver i alt	1.079.596	394.579
	Aktiver i alt	5.963.390	4.557.665

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	535.000	535.000
	Reserve for opskrivninger	109.936	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.944	0
	Overført resultat	2.968	11.483
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	750.000	600.000
	Egenkapital i alt	1.399.848	1.146.483
	Hensættelser til udskudt skat	108.100	85.900
	Hensatte forpligtelser i alt	108.100	85.900
4	Gæld til realkreditinstitutter	718.610	758.653
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	718.610	758.653
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	42.271	44.945
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.552.073	1.032.344
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	291.032	208.780
	Selskabsskat	86.020	81.796
	Anden gæld	765.436	1.198.764
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.736.832	2.566.629
	Gældsforpligtelser i alt	4.455.442	3.325.282
	Passiver i alt	5.963.390	4.557.665

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16					
Saldo pr. 01.01.16	535.000	0	0	13.385	1.050.000
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.050.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-1.902	600.000
Saldo pr. 31.12.16	535.000	0	0	11.483	600.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17					
Saldo pr. 01.01.17	535.000	0	0	11.483	600.000
Opskrivninger i året	0	140.936	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-600.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-31.000	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.944	-8.515	750.000
Saldo pr. 31.12.17	535.000	109.936	1.944	2.968	750.000

	2017 DKK	2016 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	2.890.804	2.544.227
Pensioner	0	16.378
Andre omkostninger til social sikring	29.885	28.901
Andre personaleomkostninger	278.080	302.988
I alt	3.198.769	2.892.494
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	8	7

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.17	1.305.000	250.244	1.000.641
Tilgang i året	0	66.149	0
Afgang i året	0	0	-132.107
Kostpris pr. 31.12.17	1.305.000	316.393	868.534
Opskrivninger i året	140.936	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.17	140.936	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-22.968	-237.984	-960.345
Afskrivninger i året	-22.968	-14.463	-12.957
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	132.107
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-45.936	-252.447	-841.195
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	1.400.000	63.946	27.339
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	1.259.604	0	0

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.17	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	0
Tilgang i året	125.000
Kostpris pr. 31.12.17	125.000
Årets resultat fra kapitalandele	46.944
Opskrivninger pr. 31.12.17	46.944
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	171.944
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	0
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
S & W Invest ApS, Rebild	100%

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	42.271	584.285	760.881	803.598
I alt	42.271	584.285	760.881	803.598

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 761 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK t.DKK 1.259.

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 1.045. Herudover panteret i selskabskapital i S & W Invest ApS t.DKK 125, regnskabsmæssig værdi t.DKK 172.

Virksomheden har stillet virksomhedspant med t.DKK 2.500 med sikkerhed i goodwill, driftsinventar og lejerettigheder.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Vareforbrug

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

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	20	0
Bygninger	50	0
Indretning af lejede lokaler	5	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	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".

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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.

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, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

6. 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.