

EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S

Strandkærvej 30

8700 Horsens

CVR-nr. 30 90 61 28

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 15/11 2018

Lars Breum Tygesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	11
Balance pr. 30. september 2018	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	15
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S
Strandkærvej 30
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 90 61 28
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Alex Mandrup Paulsen, formand
Christian Flach Højgaard-Bülow
Lars Breum Tygesen

Direktion

Lars Breum Tygesen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for EDC Erhverv Ejendoms Centret 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. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. november 2018

Direktion

Lars Breum Tygesen

Bestyrelse

Alex Mandrup Paulsen
formand

Christian Flach Højgaard-Bülow

Lars Breum Tygesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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. Fejlinformationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 6. november 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	4.209	3.958	2.701	2.637	2.399
Resultat før finansielle poster	2.117	1.484	1.214	1.279	1.235
Årets resultat	1.714	1.173	989	1.001	959
Balancesum	3.545	2.924	2.793	2.375	2.683
Egenkapital	2.512	1.998	1.825	1.835	1.833
Nøgletal					
Afkastningsgrad	65,5 %	51,9 %	47,0 %	50,6 %	51,0 %
Soliditetsgrad	70,9 %	68,3 %	65,3 %	77,3 %	68,3 %
Forrentning af egenkapital	76,0 %	61,4 %	54,0 %	54,6 %	55,5 %
Likviditetsgrad	292,5 %	268,9 %	246,5 %	375,1 %	278,4 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendomsmæglervirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.713.947, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.511.738.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter ved salg af indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede aktier, der måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		4.209.183	3.957.692
Personaleomkostninger	1	<u>(2.092.001)</u>	<u>(2.473.664)</u>
Resultat før finansielle poster		2.117.182	1.484.028
Finansielle indtægter	2	88.500	28.749
Finansielle omkostninger		<u>(3.599)</u>	<u>(1.802)</u>
Resultat før skat		2.202.083	1.510.975
Skat af årets resultat	3	<u>(488.136)</u>	<u>(337.810)</u>
Årets resultat		<u>1.713.947</u>	<u>1.173.165</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.911.737	1.200.000
Overført resultat		<u>(197.790)</u>	<u>(26.835)</u>
		<u>1.713.947</u>	<u>1.173.165</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	522.700	434.200
Finansielle anlægsaktiver		<u>522.700</u>	<u>434.200</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>522.700</u>	<u>434.200</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		207.899	109.506
Andre tilgodehavender		34.750	0
Periodeafgrænsningsposter		35.916	0
Tilgodehavender		<u>278.565</u>	<u>109.506</u>
Likvide beholdninger		<u>2.743.836</u>	<u>2.380.048</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.022.401</u>	<u>2.489.554</u>
Aktiver i alt		<u>3.545.101</u>	<u>2.923.754</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat	1	197.791	197.791
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.911.737</u>	<u>1.200.000</u>
Egenkapital		<u>2.511.738</u>	<u>1.997.791</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		393.912	185.789
Selskabsskat		412.974	263.648
Anden gæld		<u>226.477</u>	<u>476.526</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.033.363</u>	<u>925.963</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.033.363</u>	<u>925.963</u>
Passiver i alt		<u>3.545.101</u>	<u>2.923.754</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	600.000	197.791	1.200.000	1.997.791
Betalt ordinært udbytte	0	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Årets resultat	0	(197.790)	1.911.737	1.713.947
Egenkapital 30. september 2018	600.000	1	1.911.737	2.511.738

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Årets resultat		1.713.947	1.173.165
Reguleringer	5	403.235	310.863
Ændring i driftskapital	6	<u>(212.901)</u>	<u>656.696</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.904.281	2.140.724
Renteindbetalinger og lignende		0	49
Renteudbetalinger og lignende		<u>(1.683)</u>	<u>(1.802)</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		1.902.598	2.138.971
Betalt selskabsskat		<u>(338.810)</u>	<u>(297.300)</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.563.788	1.841.671
Betalt udbytte		<u>(1.200.000)</u>	<u>(1.000.000)</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		(1.200.000)	(1.000.000)
Ændring i likvider		363.788	841.671
Likvider 1. oktober 2017		<u>2.380.048</u>	<u>1.538.377</u>
Likvider 30. september 2018		2.743.836	2.380.048
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>2.743.836</u>	<u>2.380.048</u>
Likvider 30. september 2018		2.743.836	2.380.048

Noter til årsrapporten

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.883.226	2.206.104
Pensioner	184.660	83.360
Andre personaleomkostninger	24.115	184.200
	<u>2.092.001</u>	<u>2.473.664</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	88.500	28.700
Andre finansielle indtægter	0	49
	<u>88.500</u>	<u>28.749</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>488.136</u>	<u>337.810</u>
	<u>488.136</u>	<u>337.810</u>

Noter til årsrapporten

4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris 1. oktober 2017	185.900
Kostpris 30. september 2018	185.900
Opskrivninger 1. oktober 2017	248.300
Årets opskrivninger	88.500
Opskrivninger 30. september 2018	336.800
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	522.700

	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
5 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(88.500)	(28.749)
Finansielle omkostninger	3.599	1.802
Skat af årets resultat	488.136	337.810
	403.235	310.863
6 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(81.734)	765.928
Ændring i leverandører mv.	(131.167)	(109.232)
	(212.901)	656.696