

**EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S**

**Strandkærvej 30**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 30 90 61 28**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 03/11 2016

---

Lars Tygesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	11
Balance pr. 30. september 2016	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	15
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S  
Strandkærvej 30  
8700 Horsens

CVR-nr.: 30 90 61 28  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Hjemsted: Horsens

### Bestyrelse

Alex Mandrup Paulsen  
Christian Flach Højgaard-Büløw  
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 2015 - 30. september 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19. oktober 2016

### Direktion

Lars Breum Tygesen

### Bestyrelse

Alex Mandrup Paulsen

Christian Flach Højgaard-Bülow

Lars Breum Tygesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 19. oktober 2016

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletal

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

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	2.701	2.637	2.399	2.241	1.421
Resultat før af- og nedskrivninger	1.214	1.279	1.235	1.038	477
Resultat af finansielle poster	56	32	36	15	18
Årets resultat	989	1.001	959	785	367
Balancesum	2.793	2.375	2.683	2.163	1.987
Egenkapital	1.825	1.835	1.833	1.624	1.189
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	47,0 %	50,6 %	51,0 %	50,0 %	29,3 %
Soliditetsgrad	65,3 %	77,3 %	68,3 %	75,1 %	59,8 %
Forrentning af egenkapital	54,0 %	54,6 %	55,5 %	55,8 %	33,2 %
Likviditetsgrad	246,5 %	375,1 %	278,4 %	349,4 %	216,0 %

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 2015/16 udviser et overskud på kr. 989.495, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.824.626.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC Erhverv Ejendoms Centret A/S for 2015/16 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 2015/16 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.700.576</b>	<b>2.637.439</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(1.486.343)</u>	<u>(1.358.202)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.214.233</b>	<b>1.279.237</b>
Finansielle indtægter	2	<u>56.400</u>	<u>32.492</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.270.633</b>	<b>1.311.729</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(281.138)</u>	<u>(310.482)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>989.495</u></b>	<b><u>1.001.247</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>(10.505)</u>	<u>1.247</u>
		<b><u>989.495</u></b>	<b><u>1.001.247</u></b>

**Balance pr. 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	405.500	349.100
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>405.500</u>	<u>349.100</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>405.500</u>	<u>349.100</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		849.509	225.984
<b>Tilgodehavender</b>		<u>849.509</u>	<u>225.984</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.538.377</u>	<u>1.800.145</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.387.886</u>	<u>2.026.129</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.793.386</u>	<u>2.375.229</u>

**Balance pr. 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		224.626	235.129
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>1.824.626</b></u>	<u><b>1.835.129</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		533.768	67.248
Selskabsskat		223.138	59.912
Anden gæld		<u>211.854</u>	<u>412.940</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>968.760</b></u>	<u><b>540.100</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>968.760</b></u>	<u><b>540.100</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.793.386</b></u>	<u><b>2.375.229</b></u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	600.000	235.131	1.000.000	1.835.131
Betalt ordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(10.505)	1.000.000	989.495
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>600.000</b>	<b>224.626</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.824.626</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
Årets resultat		989.495	1.001.245
Reguleringer	9	224.738	277.990
Ændring i driftskapital	10	<u>(358.089)</u>	<u>(208.214)</u>
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>856.144</b>	<b>1.071.021</b>
Betalt selskabsskat		<u>(117.912)</u>	<u>(536.694)</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b><u>738.232</u></b>	<b><u>534.327</u></b>
Betalt udbytte		<u>(1.000.000)</u>	<u>(1.000.000)</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b><u>(1.000.000)</u></b>	<b><u>(1.000.000)</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(261.768)</b>	<b>(465.673)</b>
Likvider 1. oktober 2015		<u>1.800.145</u>	<u>2.265.818</u>
<b>Likvider 30. september 2016</b>		<b><u>1.538.377</u></b>	<b><u>1.800.145</u></b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>1.538.377</u>	<u>1.800.145</u>
<b>Likvider 30. september 2016</b>		<b><u>1.538.377</u></b>	<b><u>1.800.145</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.264.965	1.134.056
Pensioner	59.207	43.010
Andre personaleomkostninger	<u>162.171</u>	<u>181.136</u>
	<b><u>1.486.343</u></b>	<b><u>1.358.202</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	56.400	31.900
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>592</u>
	<b><u>56.400</u></b>	<b><u>32.492</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>281.138</u>	<u>310.482</u>
	<b><u>281.138</u></b>	<b><u>310.482</u></b>
<b>4 Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre værdipa- pirer og kapital- andele</b>
		<u>185.900</u>
Kostpris 1. oktober 2015		<u>185.900</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>185.900</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Finansielle anlægsaktiver (Fortsat)

Opskrivninger 1. oktober 2015	163.200
Årets opskrivninger	<u>56.400</u>
Opskrivninger 30. september 2016	<u>219.600</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>405.500</u></b>

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 600 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Eventualposter m.v.

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

### 8 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

LTY Holding ApS, 50 %  
Alex Mandrup Paulsen Holding I ApS, 25 %  
Christian Højgaard Holding I ApS, 25 %

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	(56.400)	(32.492)
Skat af årets resultat	<u>281.138</u>	<u>310.482</u>
	<u><b>224.738</b></u>	<u><b>277.990</b></u>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(623.525)	(125.970)
Ændring i leverandører mv.	<u>265.436</u>	<u>(82.244)</u>
	<u><b>(358.089)</b></u>	<u><b>(208.214)</b></u>