



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EDC MÆGLERNE FREDERIKSHAVN APS**  
**SØNDERGADE 24, 9900 FREDERIKSHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. marts 2022

---

Gitte Søgaard Ravn

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | EDC Mæglerne Frederikshavn ApS<br>Søndergade 24<br>9900 Frederikshavn   |
|                      | CVR-nr.: 32 78 46 23<br>Stiftet: 9. marts 2010<br>Kommune: Frederikshavn<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Gitte Søgaard Ravn  |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Rimmens Alle 89<br>9900 Frederikshavn                               |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Danmark<br>Parallelvej 23<br>9900 Frederikshavn   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for EDC Mæglerne Frederikshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 1. marts 2022

Direktion:

---

Gitte Søgaard Ravn

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i EDC Mæglerne Frederikshavn ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EDC Mæglerne Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 1. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24638

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsmæglervirksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                        |      | <b>7.089.125</b> | <b>4.488.758</b> |
| Personaleomkostninger.....                            | 1    | -2.525.656       | -2.366.287       |
| Af- og nedskrivninger.....                            |      | -5.112           | -5.112           |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                           |      | <b>4.558.357</b> | <b>2.117.359</b> |
| Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer..... |      | 25.894           | 33.500           |
| Andre finansielle indtægter.....                      |      | 76.801           | 36.164           |
| Andre finansielle omkostninger.....                   |      | -28.296          | -10.927          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                        |      | <b>4.632.756</b> | <b>2.176.096</b> |
| Skat af årets resultat.....                           | 2    | -1.017.903       | -480.027         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                           |      | <b>3.614.853</b> | <b>1.696.069</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....              |      | 3.600.000        | 1.700.000        |
| Overført resultat.....                                |      | 14.853           | -3.931           |
| <b>I ALT</b> .....                                    |      | <b>3.614.853</b> | <b>1.696.069</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....         |          | 1.278            | 6.390            |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>                 | <b>3</b> | <b>1.278</b>     | <b>6.390</b>     |
| Andre værdipapirer.....                              |          | 489.394          | 463.500          |
| Lejedespositum og andre tilgodehavender.....         |          | 41.742           | 41.742           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>                | <b>4</b> | <b>531.136</b>   | <b>505.242</b>   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                            |          | <b>532.414</b>   | <b>511.632</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....     |          | 1.407.544        | 1.102.066        |
| Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse..... | 5        | 0                | 0                |
| Andre tilgodehavender.....                           |          | 0                | 51.545           |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                     |          | 65.052           | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter.....                       |          | 40.604           | 27.956           |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                          |          | <b>1.513.200</b> | <b>1.181.567</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....             | 6        | 594.733          | 336.067          |
| <b>Værdipapirer.....</b>                             |          | <b>594.733</b>   | <b>336.067</b>   |
| Likvide beholdninger.....                            |          | 3.430.028        | 2.244.170        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>5.537.961</b> | <b>3.761.804</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                                  |          | <b>6.070.375</b> | <b>4.273.436</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                                  |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat.....                               |          | 60.858           | 46.005           |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....             |          | 3.600.000        | 1.700.000        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                              |          | <b>3.785.858</b> | <b>1.871.005</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                    |          | 9.214            | 5.093            |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>9.214</b>     | <b>5.093</b>     |
| Anden gæld.....                                      |          | 0                | 184.709          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>          | <b>7</b> | <b>0</b>         | <b>184.709</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....        |          | 240.234          | 228.851          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....           |          | 10.313           | 10.121           |
| Selskabsskat.....                                    |          | 0                | 44.326           |
| Anden gæld.....                                      |          | 2.024.756        | 1.929.331        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>          |          | <b>2.275.303</b> | <b>2.212.629</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                       |          | <b>2.275.303</b> | <b>2.397.338</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                 |          | <b>6.070.375</b> | <b>4.273.436</b> |
| Eventualposter mv.                                   | 8        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                | 9        |                  |                  |



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt            |
|---|----------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021.....           | 125.000        | 46.005            | 1.700.000                           | 1.871.005        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 14.853            | 3.600.000                           | 3.614.853        |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                |                   |                                     |                  |
| Ordinært udbytte.....                     |                |                   | -1.700.000                          | -1.700.000       |
| <b>Egenkapital 31. december 2021.....</b> | <b>125.000</b> | <b>60.858</b>     | <b>3.600.000</b>                    | <b>3.785.858</b> |

## NOTER

|  | 2021<br>kr.           | 2020<br>kr.                                   | Note     |
|--|-----------------------|---|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>   |                       |   | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:   | 4                     | 4   |          |
| Løn og gager.....  | 1.926.385             | 1.839.108                                     |          |
| Pensioner.....   | 399.170               | 346.198                                       |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....   | 31.824                | 26.056  |          |
| Andre personaleomkostninger.....   | 168.277               | 154.925                                       |          |
|  | <b>2.525.656</b>      | <b>2.366.287</b>                              |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                       |   | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 1.013.782             | 480.326                                       |          |
| Regulering af udskudt skat.....  | 4.121                 | -299  |          |
|  | <b>1.017.903</b>      | <b>480.027</b>                                |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                       |   | <b>3</b> |
|  |                       | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar |          |
| Kostpris 1. januar 2021.....   |                       | 99.224  |          |
| Kostpris 31. december 2021.....  |                       | <b>99.224</b>                                 |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....  |                       | 92.834  |          |
| Årets afskrivninger .....  |                       | 5.112   |          |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....   |                       | <b>97.946</b>                                 |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....   |                       | <b>1.278</b>                                  |          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>   |                       |   | <b>4</b> |
|  |                       | Lejedespositum<br>og andre<br>tilgodehavender |          |
|  | Andre<br>værdipapirer |   |          |
| Kostpris 1. januar 2021.....   | 216.700               | 41.742  |          |
| Kostpris 31. december 2021.....  | <b>216.700</b>        | <b>41.742</b>                                 |          |
| Værdireguleringer 1. januar 2021.....  | 246.800               | 0   |          |
| Årets værdireguleringer .....  | 25.894                | 0   |          |
| Værdireguleringer 31. december 2021.....   | <b>272.694</b>        | <b>0</b>                                      |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....   | <b>489.394</b>        | <b>41.742</b>                                 |          |
| <b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>   |                       |   | <b>5</b> |
| Der har i en kort periode i regnskabsårets løb været et tilgodehavende hos en selskabsdeltager på 15 tkr. Beløbet er tilbagebetalt inkl. lovpligtige renter inden regnskabsårets afslutning. |                       |   |          |

## NOTER

|   |                          |                    |                        |                                   | Note     |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------------|----------|
| <b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>  |                          |                    |                        |                                   | <b>6</b> |
| Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:  |                          |                    |                        |                                   |          |
|   |                          |                    |                        | Investerings-<br>foreningsbeviser |          |
| Dagsværdi 31. december 2021.....  |                          |                    |                        | 594.733                           |          |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....   |                          |                    |                        | 58.692                            |          |
| <br>  |                          |                    |                        |                                   |          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |                                   | <b>7</b> |
|   | 31/12 2021<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2020<br>gæld i alt          |          |
| Anden gæld.....   | 0                        | 0                  | 0                      | 184.709                           |          |
|   | <b>0</b>                 | <b>0</b>           | <b>0</b>               | <b>184.709</b>                    |          |
| <br>  |                          |                    |                        |                                   |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |                          |                    |                        |                                   | <b>8</b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |                                   |          |
| Selskabet har indgået huslejekontrakt med et opsigelsesvarsel på 6 måneder med en forpligtelse på 47 tkr.                         |                          |                    |                        |                                   |          |
| <br>  |                          |                    |                        |                                   |          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                    |                        |                                   | <b>9</b> |
| Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret virksomhedspant på 1.000.000 kr. med sikkerhed i følgende aktiver: |                          |                    |                        |                                   |          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....  |                          |                    |                        | 1.278                             |          |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....  |                          |                    |                        | 1.407.544                         |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EDC Mæglerne Frederikshavn ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

|  | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5-10 år  | 0-30 %    |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til dagsværdi.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.