

# **EDC Danebo, Hjørring ApS**

Sct Olai Plads 4, 9800 Hjørring  
CVR-nr. 33 16 04 29

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.12.19

Torben Falberg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

EDC Danebo, Hjørring ApS  
Sct Olai Plads 4  
9800 Hjørring  
Telefon: 98 91 09 00  
Hjemmeside: [www.edc.dk](http://www.edc.dk)  
Hjemsted: Hjørring  
CVR-nr.: 33 16 04 29  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

---

**Direktion**

---

Torben Falberg

---

---

**Bestyrelse**

---

Torben Falberg  
Flemming Vinther Sørensen  
Erik Nørgaard Thuesen

---

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 for EDC Danebo, Hjørring ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 20. december 2019

**Direktionen**

Torben Falberg

**Bestyrelsen**

Torben Falberg  
Formand

Flemming Vinther Sørensen

Erik Nørgaard Thuesen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i EDC Danebo, Hjørring ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC Danebo, Hjørring ApS for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.18 - 30.09.19 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### 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.

Hjørring, den 20. december 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32739

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.18 - 30.09.19 udviser et resultat på DKK -83.509 mod DKK 24.455 for tiden 01.10.17 - 30.09.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 522.331.

Ledelsen finder årets resultat i overensstemmelse med forventningerne.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.020.881</b>	<b>1.404.696</b>
1	Personaleomkostninger	-1.083.846	-1.300.945
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-62.965</b>	<b>103.751</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.563	-66.718
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-106.528</b>	<b>37.033</b>
	Finansielle indtægter	124.580	88.507
	Finansielle omkostninger	-159.696	-91.754
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-35.116</b>	<b>-3.247</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-141.644</b>	<b>33.786</b>
	Skat af årets resultat	58.135	-9.331
	<b>Årets resultat</b>	<b>-83.509</b>	<b>24.455</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
	Overført resultat	-83.509	-75.545
	<b>I alt</b>	<b>-83.509</b>	<b>24.455</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.19	30.09.18
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	2.227.710	2.264.364
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.012	28.921
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.249.722</b>	<b>2.293.285</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	430.000	522.700
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>430.000</b>	<b>522.700</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.679.722</b>	<b>2.815.985</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	78.952	63.015
	Tilgodehavende selskabsskat	62.732	0
	Andre tilgodehavender	1.516	9.671
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>143.200</b>	<b>72.686</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>143.200</b>	<b>72.686</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.822.922</b>	<b>2.888.671</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.19	30.09.18
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	447.628	457.520
	Overført resultat	-5.297	68.320
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>522.331</b>	<b>705.840</b>
	Hensættelser til udskudt skat	79.599	96.189
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>79.599</b>	<b>96.189</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.380.567	1.451.368
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.380.567</b>	<b>1.451.368</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	73.045	71.747
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	475.933	7.134
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.388	102.394
	Selskabsskat	0	54.126
	Anden gæld	212.059	399.873
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>840.425</b>	<b>635.274</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.220.992</b>	<b>2.086.642</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.822.922</b>	<b>2.888.671</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.10.18 - 30.09.19				
Saldo pr. 01.10.18	80.000	457.520	68.320	100.000
Afskrivninger i året	0	-9.892	0	0
Af- og nedskrivninger i året	0	0	9.892	0
Betalt udbytte	0	0	0	-100.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-83.509	0
Saldo pr. 30.09.19	80.000	447.628	-5.297	0

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	924.672	1.151.991
Pensioner	48.125	57.402
Andre omkostninger til social sikring	16.734	13.068
Andre personaleomkostninger	94.315	78.484
I alt	1.083.846	1.300.945
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.18	1.797.451	317.025
Kostpris pr. 30.09.19	1.797.451	317.025
Opskrivninger pr. 01.10.18	634.122	0
Opskrivninger pr. 30.09.19	634.122	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.18	-167.209	-288.104
Afskrivninger i året	-36.654	-6.909
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.19	-203.863	-295.013
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.19	2.227.710	22.012
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.19	1.653.827	0

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.19	Gæld i alt 30.09.18
Gæld til realkreditinstitutter	73.045	1.121.883	1.453.612	1.523.115
I alt	73.045	1.121.883	1.453.612	1.523.115

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.454 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.228.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 200, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.228. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 476 er der givet virksomhedspant omfattende tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre anlæg, driftsmidler og inventar samt aktier og anparter. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 531.

## 5. 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.

### 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 vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver 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
Bygninger	50	33
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

### 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

### Egenkapital

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger 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.

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### 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.