

# **EDC Danebo, Hjørring ApS**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.12.17

Torben Falberg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

EDC Danebo, Hjørring ApS  
Sct. Olai Plads 4  
9800 Hjørring  
Telefon: 98 91 09 00  
Telefax: 98 92 90 33  
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 Siegenfeldt Thuesen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 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. 30.09.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 15. december 2017

**Direktionen**

Torben Falberg

**Bestyrelsen**

Torben Falberg  
Formand

Flemming Vinther  
Sørensen

Erik Siegenfeldt Thuesen

## Til kapitalejerne i EDC Danebo, Hjørring ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC Danebo, Hjørring ApS for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17. 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. 30.09.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.16 - 30.09.17 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.

Hjørring, den 15. december 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Torben Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 32739

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.16 - 30.09.17 udviser et resultat på DKK 100.810 mod DKK 232.748 for tiden 01.10.15 - 30.09.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 781.385.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
	<b>1.566.883</b>	<b>1.722.235</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
1 Personaleomkostninger	-1.269.561	-1.300.042
	<b>297.322</b>	<b>422.193</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-80.419	-82.536
	<b>216.903</b>	<b>339.657</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		
Finansielle indtægter	28.711	56.422
Finansielle omkostninger	-113.443	-93.008
	<b>132.171</b>	<b>303.071</b>
<b>Resultat før skat</b>		
Skat af årets resultat	-31.361	-70.323
	<b>100.810</b>	<b>232.748</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overført resultat	810	132.748
	<b>100.810</b>	<b>232.748</b>
<b>I alt</b>		



<b>AKTIVER</b>		30.09.17	30.09.16
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	2.157.074	2.190.865
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.264	71.892
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.182.338</b>	<b>2.262.757</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	434.200	405.500
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>434.200</b>	<b>405.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.616.538</b>	<b>2.668.257</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	90.131	225.292
	Andre tilgodehavender	8.913	12.124
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>99.044</b>	<b>237.416</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>429.354</b>	<b>357.065</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>528.398</b>	<b>594.481</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.144.936</b>	<b>3.262.738</b>

	30.09.17	30.09.16
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	467.412	477.304
Overført resultat	133.973	123.271
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>781.385</b>	<b>780.575</b>
Hensættelser til udskudt skat	106.856	115.623
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>106.856</b>	<b>115.623</b>
<sup>3</sup> Gæld til realkreditinstitutter	1.520.910	823.684
<sup>3</sup> Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	666.493
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.520.910</b>	<b>1.490.177</b>
<sup>3</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	154.839	119.601
Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.961	168.968
Selskabsskat	120.274	78.146
Anden gæld	362.711	509.648
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>735.785</b>	<b>876.363</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.256.695</b>	<b>2.366.540</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.144.936</b>	<b>3.262.738</b>

<sup>4</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.10.15 - 30.09.16				
Saldo pr. 01.10.15	80.000	494.615	-26.788	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-7.419	7.419	0
Korrigeret saldo pr. 01.10.15	80.000	487.196	-19.369	0
Afskrivninger i året	0	-9.892	0	0
Af- og nedskrivninger i året	0	0	9.892	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	132.748	100.000
Saldo pr. 30.09.16	80.000	477.304	123.271	100.000
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17				
Saldo pr. 01.10.16	80.000	477.304	123.271	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	810	100.000
Saldo pr. 30.09.17	80.000	467.412	133.973	100.000

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.086.989	1.106.677
Pensioner	56.867	51.773
Andre omkostninger til social sikring	20.616	24.160
Andre personaleomkostninger	105.089	117.432
I alt	1.269.561	1.300.042
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.16	1.654.328	282.483
Kostpris pr. 30.09.17	1.654.328	282.483
Opskrivninger pr. 01.10.16	634.122	0
Opskrivninger pr. 30.09.17	634.122	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.16	-97.585	-210.591
Afskrivninger i året	-33.791	-46.628
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.17	-131.376	-257.219
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.17	2.157.074	25.264
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.17	1.557.827	0

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.17	Gæld i alt 30.09.16
Gæld til realkreditinstitutter	70.471	1.277.447	1.591.381	873.266
Gæld til øvrige kreditinstitutter	84.368	0	84.368	736.512
I alt	154.839	1.277.447	1.675.749	1.609.778

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.643 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.157.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 200, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.157. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt,

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 0 er der givet virksomhedspant t. DKK 400 omfattende tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt andre anlæg, driftsmidler og inventar. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 123.

Selskabet har pantsat indestående på deponeringskonto t.DKK 150, til sikkerhed for alt mellemværende med kreditinstituttet.

Selskabet har givet pant i nominelt t.DKK 10 aktier i EDC Holding A/S.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Reserve for opskrivninger reduceres med afskrivninger*

Reserve for opskrivninger vedrørende materielle anlægsaktiver opløses efter de hidtil gældende regler ikke i takt med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Reserve for opskrivninger reduceres fremover løbende med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat, balancesum eller egenkapital. Ændringen har medført en reduktion af de bundne reserver (reserve for opskrivninger) pr. 30.09.17 med t.DKK 27 og en tilsvarende forøgelse af de frie reserver (overført resultat).

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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.

**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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

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

**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.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

### 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### 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.

### 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 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.