

**EDC Hvalsø ApS**  
Hovedgaden 25  
4330 Hvalsø  
CVR-nr. 35 52 54 08

**Årsrapport 2017**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den     /

---

Dirigent, Finn Nejtgaard

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EDC Hvalsø ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, den 12. april 2018

### Direktionen

---

Søren Andersen

---

Finn Nejstgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i EDC Hvalsø ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EDC Hvalsø ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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 fejl-information.

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.

Roskilde, den 12. april 2018

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr.: 28 99 13 55

Michael Plæhn  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne34455

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EDC Hvalsø ApS  
Hovedgaden 25  
4330 Hvalsø

Telefon: 46 40 80 11

CVR-nr.: 35 52 54 08

Stiftet: 1. november 2013

Hjemsted: Hvalsø

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Søren Andersen  
Finn Nejstgaard

### Revision

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

### Bankforbindelse

Spar Nord Bank A/S  
Slotsvolden 7  
4300 Holbæk

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 1.383.764. Balancen viser en egenkapital på kr. 2.994.988.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Regnskabspraksis

Årsregnskabet for EDC Hvalsø ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen ved levering af serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger vedrørende realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, og gæld.

## Regnskabspraksis - fortsat

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 en vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi i t.kr.
Bygninger	50 år	500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Regnskabspraksis - fortsat

### Skyldig skat

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

### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>4.421.091</b>	<b>3.820.170</b>
1 Personaleomkostninger	-2.472.335	-2.086.161
2 Afskrivninger	<u>-259.585</u>	<u>-257.569</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.689.171</b>	<b>1.476.440</b>
Finansielle indtægter	88.500	28.700
Finansielle omkostninger	<u>-1.363</u>	<u>-8.954</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.776.308</b>	<b>1.496.186</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-392.544</u>	<u>-330.384</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.383.764</u></b>	<b><u>1.165.802</u></b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	450.000	406.800
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	199.600
Overført resultat	<u>933.764</u>	<u>559.402</u>
<b>FORDELT</b>	<b><u>1.383.764</u></b>	<b><u>1.165.802</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Goodwill	230.000	460.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>230.000</b>	<b>460.000</b>
Grunde og bygninger	926.908	930.942
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.428	63.979
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>965.336</b>	<b>994.921</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	522.700	434.200
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>522.700</b>	<b>434.200</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.718.036</b>	<b>1.889.121</b>
Tilgodehavende fra salg	105.950	293.531
Andre tilgodehavender	3	7
Udskudte skatteaktiver	7.000	9.000
Tilgodehavende selskabsskat	10.829	0
Periodeafgrænsningsposter	37.373	17.318
<b>Tilgodehavender</b>	<b>161.155</b>	<b>319.856</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.893.392</b>	<b>1.320.645</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.054.547</b>	<b>1.640.501</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.772.583</b>	<b>3.529.622</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	2.464.988	1.531.224
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>450.000</u>	<u>406.800</u>
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b><u>2.994.988</u></b>	<b><u>2.018.024</u></b>
Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>100.000</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.185	130.145
Selskabsskat	0	40.384
Anden gæld	651.159	1.003.086
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.251</u>	<u>37.983</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>777.595</u></b>	<b><u>1.411.598</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>777.595</u></b>	<b><u>1.511.598</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>3.772.583</u></b>	<b><u>3.529.622</u></b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	2.252.828	1.885.901
Pensioner	130.808	126.644
Andre omkostninger til social sikring	88.699	73.616
	<b><u>2.472.335</u></b>	<b><u>2.086.161</u></b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2 Afskrivninger</b>		
Goodwill	230.000	230.000
Grunde og bygninger	4.034	2.018
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.551	25.551
	<b><u>259.585</u></b>	<b><u>257.569</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	390.544	340.384
Regulering af udskudt skat/skatteaktiv	2.000	-10.000
	<b><u>392.544</u></b>	<b><u>330.384</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte kr.
Egenkapital, stiftelse	80.000	1.531.224	406.800
Udbetalt udbytte	0	0	-406.800
Forslag til resultatdisponering	0	933.764	450.000
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>2.464.988</b>	<b>450.000</b>

Selskabskapitalen består af 80.000 aktier á nominelt kr. 1 eller multipla heraf.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	300.000	0	0	0
	<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve for i alt t.kr. 17 for byrder og skøde.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-393871513622

IP: 87.59.178.28

2018-04-13 13:26:57Z

NEM ID 

## Finn Nejstgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-981102573922

IP: 5.186.126.17

2018-04-13 17:59:36Z

NEM ID 

## Michael Plæhn

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-874038265748

IP: 80.62.117.17

2018-04-13 19:00:31Z

NEM ID 

## Finn Nejstgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-981102573922

IP: 5.186.126.17

2018-04-13 19:22:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6HKS8-KYWFP-5HPSE-T7GLA-TIASG-A2GQ3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>