

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S

**Odelsgade 36
7130 Juelsminde**

CVR-nr. 39 31 45 41

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 13/12 2023

Michael Warming Haahr
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	12
Balance pr. 30. september 2023	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet

EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S
Odelsgade 36
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 39 31 45 41
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Stiftet: 29. januar 2018
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Christian Flach Højgaard-Bülow
Michael Warming Haahr
Alex Mandrup Paulsen

Direktion

Michael Warming Haahr, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for EDC - Ejendomscentret Juelsminde 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 5. december 2023

Direktion

Michael Warming Haahr
direktør

Bestyrelse

Christian Flach Højgaard-Bülow

Michael Warming Haahr

Alex Mandrup Paulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 5. december 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Hoved- og nøgletal

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

	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	2.670	1.444	3.936	3.856	2.632
Årets resultat	708	10	1.654	1.892	979
Balancesum	2.102	1.261	2.469	2.906	2.284
Egenkapital	1.218	510	1.354	1.392	1.479
Afkastningsgrad	54,8 %	(11,0)%	79,9 %	92,4 %	62,4 %
Soliditetsgrad	57,9 %	40,4 %	54,8 %	47,9 %	64,8 %
Forrentning af egenkapital	81,9 %	1,1 %	120,5 %	131,8 %	79,7 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at formidle og vurdere køb/salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 707.904, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.218.316.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC - Ejendomscentret Juelsminde A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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 og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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 finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af deposita, måles til kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets kapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.669.792	1.444.254
Personaleomkostninger	1	<u>(1.749.231)</u>	<u>(1.650.628)</u>
Resultat før finansielle poster		920.561	(206.374)
Finansielle indtægter		125	182.102
Finansielle omkostninger		<u>(7.212)</u>	<u>(12.134)</u>
Resultat før skat		913.474	(36.406)
Skat af årets resultat	2	<u>(205.570)</u>	<u>46.818</u>
Årets resultat		<u>707.904</u>	<u>10.412</u>
Foreslået udbytte		705.000	0
Overført resultat		<u>2.904</u>	<u>10.412</u>
		<u>707.904</u>	<u>10.412</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Deposita	3	48.375	48.375
Finansielle anlægsaktiver		48.375	48.375
Anlægsaktiver i alt		48.375	48.375
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.081	2.775
Andre tilgodehavender		2.058	1.733
Udskudt skatteaktiv	4	0	46.818
Selskabsskat		156.624	78.000
Tilgodehavender		190.763	129.326
Likvide beholdninger		1.862.933	1.083.551
Omsætningsaktiver i alt		2.053.696	1.212.877
Aktiver i alt		2.102.071	1.261.252

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		13.316	10.412
Foreslået udbytte for regnskabsåret		705.000	0
Egenkapital		<u>1.218.316</u>	<u>510.412</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		421.301	538.395
Selskabsskat		52.752	0
Anden gæld		409.702	212.445
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>883.755</u>	<u>750.840</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>883.755</u>	<u>750.840</u>
Passiver i alt		<u>2.102.071</u>	<u>1.261.252</u>
Huslejeforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	10.412	0	510.412
Årets resultat	0	2.904	705.000	707.904
Egenkapital 30. september 2023	500.000	13.316	705.000	1.218.316

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Årets resultat		707.904	10.412
Reguleringer	6	212.657	(216.786)
Ændring i driftskapital	7	50.532	63.888
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		971.093	(142.486)
Renteindbetalinger og lignende		125	182.102
Renteudbetalinger og lignende		(7.212)	(12.133)
Pengestrømme fra ordinær drift		964.006	27.483
Betalt selskabsskat		(184.624)	(498.834)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		779.382	(471.351)
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	750.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	750.000
Betalt udbytte		0	(853.900)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		0	(853.900)
Ændring i likvider		779.382	(575.251)
Likvider 1. oktober 2022		1.083.551	1.658.802
Likvider 30. september 2023		1.862.933	1.083.551
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.862.933	1.083.551
Likvider 30. september 2023		1.862.933	1.083.551

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.565.050	1.469.938
Pensioner	165.721	157.110
Andre omkostninger til social sikring	18.460	23.580
	<u>1.749.231</u>	<u>1.650.628</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>4</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	158.752	0
Årets udskudte skat	46.818	(46.818)
	<u>205.570</u>	<u>(46.818)</u>

Noter til årsrapporten

3 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. oktober 2022	48.375
Kostpris 30. september 2023	48.375
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	48.375

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2022	(46.818)	0
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	46.818	(46.818)
Overført til skatteaktiv	0	46.818
Hensættelse til udskudt skat 30. september 2023	0	0

5 Huslejeforpligtelser

Huslejeforpligtelser		
Samlede fremtidige forpligtelser:		
Inden for et år	92.112	83.502
	<u>92.112</u>	<u>83.502</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	(125)	(182.102)
Finansielle omkostninger	7.212	12.134
Skat af årets resultat	<u>205.570</u>	<u>(46.818)</u>
	<u>212.657</u>	<u>(216.786)</u>
7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(29.631)	6.861
Ændring i leverandører mv.	<u>80.163</u>	<u>57.027</u>
	<u>50.532</u>	<u>63.888</u>