



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EDC MORS APS**  
**HAVNEGADE 5A, 7900 NYKØBING M**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2020 - 30. APRIL 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. september 2021

---

Peter Schertiger Laustsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	EDC Mors ApS Havnegade 5A 7900 Nykøbing M
	CVR-nr.: 40 07 91 30 Stiftet: 8. december 2018 Hjemsted: Morsø Regnskabsår: 1. maj 2020 - 30. april 2021
<b>Bestyrelse</b>	Peter Schertiger Laustsen Jan Kjelde Frank Kjelde
<b>Direktion</b>	Peter Schertiger Laustsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for EDC Mors 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. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 27. september 2021

Direktion:

---

Peter Schertiger Laustsen

Bestyrelse:

---

Peter Schertiger Laustsen

---

Jan Kjelde

---

Frank Kjelde

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejerne i EDC Mors ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for EDC Mors ApS for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 27. september 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23414

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.197.056</b>	<b>3.237.370</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.970.017	-2.714.020
Af- og nedskrivninger.....		-109.684	-74.445
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.117.355</b>	<b>448.905</b>
Indt. af værdipapirer mv., der er anlægsaktiver.....		55.000	326.899
Andre finansielle indtægter.....	2	442	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-74.841	-99.308
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.097.956</b>	<b>676.496</b>
Skat af årets resultat.....	4	-231.290	-171.885
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>866.666</b>	<b>504.611</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		605.000	0
Overført resultat.....		261.666	504.611
<b>I ALT</b> .....		<b>866.666</b>	<b>504.611</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Goodwill.....		150.000	182.143
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>150.000</b>	<b>182.143</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		275.926	52.290
Indretning af lejede lokaler.....		21.069	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>296.995</b>	<b>52.290</b>
Andre værdipapirer.....		2.372.500	2.317.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>2.372.500</b>	<b>2.317.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.819.495</b>	<b>2.551.933</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.266.654	1.198.234
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		16.974	16.480
Udskudte skatteaktiver.....		1.739	5.518
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.285.367</b>	<b>1.220.232</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.580.406</b>	<b>792.974</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.865.773</b>	<b>2.013.206</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.685.268</b>	<b>4.565.139</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		766.277	504.611
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		605.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.421.277</b>	<b>554.611</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.267.000	1.766.000
Selskabsskat.....		227.511	81.476
Feriepengeindefrysning.....		196.973	122.953
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>1.691.484</b>	<b>1.970.429</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		115.501	127.433
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		264.510	256.810
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		924	509
Selskabsskat.....		81.476	0
Anden gæld.....		2.110.096	1.655.347
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.572.507</b>	<b>2.040.099</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.263.991</b>	<b>4.010.528</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.685.268</b>	<b>4.565.139</b>
Eventualposter mv.	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2020.....	50.000	504.611	0	554.611
Forslag til resultatdisponering.....		261.666	605.000	866.666
<b>Egenkapital 30. april 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>766.277</b>	<b>605.000</b>	<b>1.421.277</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	4	3	
Løn og gager.....	1.731.593	2.441.023	
Pensioner.....	123.693	165.448	
Andre omkostninger til social sikring.....	27.266	32.850	
Andre personaleomkostninger.....	87.465	74.699	
	<b>1.970.017</b>	<b>2.714.020</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	494	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-52	0	
	<b>442</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	7.700	7.780	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	67.141	91.528	
	<b>74.841</b>	<b>99.308</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	227.511	177.403	
Regulering af udskudt skat.....	3.779	-5.518	
	<b>231.290</b>	<b>171.885</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Goodwill	
Kostpris 1. maj 2020.....		225.000	
Kostpris 30. april 2021.....		<b>225.000</b>	
Afskrivninger 1. maj 2020.....		42.857	
Årets afskrivninger .....		32.143	
Afskrivninger 30. april 2021.....		<b>75.000</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....		<b>150.000</b>	

## NOTER

				Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>6</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. maj 2020.....		83.878	0	
Tilgang.....		309.111	23.410	
Afgang.....		-10.275	0	
<b>Kostpris 30. april 2021.....</b>		<b>382.714</b>	<b>23.410</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2020.....		31.588	0	
Årets afskrivninger .....		75.200	2.341	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2021.....</b>		<b>106.788</b>	<b>2.341</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....</b>		<b>275.926</b>	<b>21.069</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>				 <b>7</b>
			Andre værdi- papirer	
Kostpris 1. maj 2020.....			2.613.500	
<b>Kostpris 30. april 2021.....</b>			<b>2.613.500</b>	
Værdireguleringer 1. maj 2020.....			-296.000	
Årets værdireguleringer .....			55.000	
<b>Værdireguleringer 30. april 2021.....</b>			<b>-241.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....</b>			<b>2.372.500</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				 <b>8</b>
	30/4 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2020 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter.....	1.267.000	0	0	1.766.000
Selskabsskat.....	227.511	0	0	81.476
Feriepengeindefrysning.....	196.973	0	0	122.953
	<b>1.691.484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.970.429</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>9</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kjelde Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EDC Mors ApS for 2020/21 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 tjenesteydelser 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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer 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 udbytte, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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.....	3-10 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	10 år	0 %

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.

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.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer består af kapitalandele i EDC-kæden, der måles til dagsværdi i balancen.

Dagsværdien er fastsat til en tilnærmet salgsværdi, der er beregnet ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker og svarer til udtrædelseskursen i overensstemmelse med EDC-kædens vedtægter.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

## 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.