

EDC Danebo Aalborg A/S

Nyhavnsgade 4A, 9000 Aalborg
CVR-nr. 28 12 94 40

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 20. juni 2025

Lars Dam Kjærgaard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	EDC Danebo Aalborg A/S Nyhavnsgade 4A 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 28 12 94 40 Stiftet: 18. oktober 2004 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Dam Kjærgaard, formand Bo Ravn Kåre Schmølker
Direktion	Bo Ravn
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EDC Danebo Aalborg 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. juni 2025

Direktion:

Bo Ravn

Bestyrelse:

Lars Dam Kjærgaard
Formand

Bo Ravn

Kåre Schmølker

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EDC Danebo Aalborg A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EDC Danebo Aalborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 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.

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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aalborg, den 20. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47822

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		6.117.128	5.347.573
Personaleomkostninger	1	-5.198.472	-4.988.520
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)		918.656	359.053
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-109.375	-135.703
Driftsresultat		809.281	223.350
Andre finansielle indtægter		589.120	556.044
Øvrige finansielle omkostninger		-205.145	-728.409
Resultat før skat		1.193.256	50.985
Skat af årets resultat	2	-184.330	65.257
Årets resultat		1.008.926	116.242
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		541.828	0
Overført resultat		467.098	116.242
I alt		1.008.926	116.242

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Goodwill		0	37.500
Immaterielle anlægsaktiver	3	0	37.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		311.804	273.679
Materielle anlægsaktiver	4	311.804	273.679
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.232.206	2.947.080
Lejededpositum og andre tilgodehavender		85.000	85.000
Finansielle anlægsaktiver	5	3.317.206	3.032.080
Anlægsaktiver		3.629.010	3.343.259
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		416.084	67.790
Udskudte skatteaktiver		150.890	187.226
Andre tilgodehavender		1.310	14.410
Tilgodehavende selskabsskat		0	85.921
Periodeafgrænsningsposter		55.723	38.337
Tilgodehavender		624.007	393.684
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	91.028	105.434
Værdipapirer og kapitalandele		91.028	105.434
Likvide beholdninger		215.039	110.851
Omsætningsaktiver		930.074	609.969
<hr/>			
Aktiver		4.559.084	3.953.228
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		1.330.000	1.330.000
Overført resultat		0	-467.098
Foreslået udbytte for regnskabsåret		541.828	0
Egenkapital		1.871.828	862.902
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		187.989	214.691
Feriepengeindefrysning		156.015	151.324
Langfristede gældsforpligtelser	7	344.004	366.015
Gæld til pengeinstitutter		1.081.270	683.260
Modtagne forudbetalinger fra kunder		259.117	276.893
Leverandører af varer og tjenesteydelser		316.318	271.475
Selskabsskat		38.279	0
Anden gæld		648.268	1.492.683
Kortfristede gældsforpligtelser		2.343.252	2.724.311
Gældsforpligtelser		2.687.256	3.090.326
<hr/>			
Passiver		4.559.084	3.953.228
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.330.000	-467.098	0	862.902
Forslag til resultatdisponering		467.098	541.828	1.008.926
Egenkapital 31. december 2024	1.330.000	0	541.828	1.871.828

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	12	11
Løn og gager	4.446.268	4.241.119
Pensioner	375.789	351.954
Andre omkostninger til social sikring	98.856	91.531
Andre personaleomkostninger	277.559	303.916
	5.198.472	4.988.520

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	147.994	0
Regulering af udskudt skat	36.336	-65.257
	184.330	-65.257

3 Immaterielle anlægsaktiver		
kr.		Goodwill
Kostpris 1. januar 2024		7.685.400
Kostpris 31. december 2024		7.685.400
Afskrivninger 1. januar 2024		7.647.900
Årets afskrivninger		37.500
Afskrivninger 31. december 2024		7.685.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		0

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024		887.509
Tilgang		110.000
Afgang		-61.516
Kostpris 31. december 2024		935.993
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		613.834
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver		-61.516
Årets afskrivninger		71.871
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		624.189
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		311.804

Noter

5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2024	508.448	85.000
Afgang	-56.796	0
Kostpris 31. december 2024	451.652	85.000
Værdireguleringer 1. januar 2024	2.438.632	0
Årets værdireguleringer	341.922	0
Værdireguleringer 31. december 2024	2.780.554	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.232.206	85.000

Under finansielle anlægsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Unoteret aktier
Dagsværdi 31. december 2024	3.232.206
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	340.926

Kurs på EDC aktie kendes endnu ikke ved regnskabsafslæggelsen, hvorfor den er indregnet til seneste kendte kurs, som er fastsat til 52,04 på ordinær generalforsamling i 2024.

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2024	91.029
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-14.405

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	230.989	43.000	0	273.491
Feriepengeindefrysning	156.015	0	156.015	151.324
	387.004	43.000	156.015	424.815

Noter

8 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser med en årlig forpligtelse på 553 tkr. Huslejeforpligtelsernes restløbetid er henholdsvis til år 2028 og 2029 og udgør i alt 2.051 tkr.

Selskabet er subsidær part i en verserende syns- og skønssag imellem køber og sælger af en formidlet ejendom. Det er ledelsens vurdering, at et eventuelt erstatningsansvar maksimalt kan beløbe sig til ansvarsforsikringens selvrisko.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er der deponeret nom. 20 tkr. aktier i EDC Holding A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.122 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut på 1.055 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på 14.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter tilgodehavender fra salg, andre anlæg, driftsmateriel og inventar og goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC Danebo Aalborg A/S for 2024 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 ydelser 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 til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder kompensation i forbindelse med Covid-19.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 20 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.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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	5 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.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre værdipapirer, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til nyeste dagsværdi på balancedagen.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

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 acontoskatte.

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 kunne realiseres, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.