

# EDC Danebo Aalborg A/S

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 5. marts 2026

---

Lars Dam Kjærgaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf. : 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Lars Dam Kjærgaard, formand Bo Ravn Kåre Schmølker
<b>Direktion</b>	Bo Ravn
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. marts 2026

Direktion:

---

Bo Ravn

**Bestyrelse:**

---

Lars Dam Kjærgaard  
Formand

---

Bo Ravn

---

Kåre Schmolker

# 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 5. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.497.570</b>	<b>6.117.128</b>
Personaleomkostninger	1	-5.719.172	-5.198.472
<b>Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.778.398</b>	<b>918.656</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-86.437	-109.375
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.691.961</b>	<b>809.281</b>
Andre finansielle indtægter		285.540	589.120
Øvrige finansielle omkostninger		-157.815	-205.145
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.819.686</b>	<b>1.193.256</b>
Skat af årets resultat	2	-765.003	-184.330
<b>Årets resultat</b>		<b>2.054.683</b>	<b>1.008.926</b>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.054.683	541.828
Overført resultat	0	467.098
<b>I alt</b>	<b>2.054.683</b>	<b>1.008.926</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		264.996	311.804
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>264.996</b>	<b>311.804</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.396.601	3.232.206
Lejededpositum og andre tilgodehavender		85.000	85.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>3.481.601</b>	<b>3.317.206</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.746.597</b>	<b>3.629.010</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		811.957	416.084
Udskudte skatteaktiver		0	150.890
Andre tilgodehavender		266.821	1.310
Periodeafgrænsningsposter		38.375	55.723
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.117.153</b>	<b>624.007</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	161.271	91.028
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>161.271</b>	<b>91.028</b>
Likvide beholdninger		542.555	215.039
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.820.979</b>	<b>930.074</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.567.576</b>	<b>4.559.084</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		1.330.000	1.330.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.054.683	541.828
<b>Egenkapital</b>		<b>3.384.683</b>	<b>1.871.828</b>
Hensættelser til udskudt skat		24.887	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.887</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter		138.802	187.989
Feriepengeindefrysning		161.788	156.015
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>300.590</b>	<b>344.004</b>
Gæld til pengeinstitutter		178.669	1.081.270
Modtagne forudbetalinger fra kunder		561.728	259.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser		246.352	316.318
Selskabsskat		155.225	38.279
Anden gæld		715.442	648.268
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.857.416</b>	<b>2.343.252</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.158.006</b>	<b>2.687.256</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.567.576</b>	<b>4.559.084</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	1.330.000	0	541.828	1.871.828
Forslag til resultatdisponering			2.054.683	2.054.683
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-541.828	-541.828
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>1.330.000</b>	<b>0</b>	<b>2.054.683</b>	<b>3.384.683</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	12	12
Løn og gager	4.916.616	4.446.268
Pensioner	418.340	375.789
Andre omkostninger til social sikring	109.724	98.856
Andre personaleomkostninger	274.492	277.559
	<b>5.719.172</b>	<b>5.198.472</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	589.226	147.994
Regulering skat vedrørende tidligere år	183.656	0
Regulering af udskudt skat	-7.879	36.336
	<b>765.003</b>	<b>184.330</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
kr.		
Kostpris 1. januar 2025		935.993
Tilgang		39.629
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>975.622</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		624.189
Årets afskrivninger		86.437
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>		<b>710.626</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>264.996</b>

## Noter

### 4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2025	451.652	85.000
Tilgang	35.977	0
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>487.629</b>	<b>85.000</b>
Værdireguleringer 1. januar 2025	2.780.554	0
Årets værdireguleringer	128.418	0
<b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>	<b>2.908.972</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>3.396.601</b>	<b>85.000</b>

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

kr.	Unoteret aktier
Dagsværdi 31. december 2025	3.396.601
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	128.418

Kurs på EDC aktie kendes endnu ikke ved regnskabsaflæggelsen, hvorfor den er indregnet til seneste kendte kurs, som er fastsat til 54,18 på ordinær generalforsamling i 2025.

### 5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2025	161.271
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-14.170

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	184.802	46.000	0	230.989
Feriepengeindefrysning	161.788	0	156.015	156.015
	<b>346.590</b>	<b>46.000</b>	<b>156.015</b>	<b>387.004</b>

### 7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Andre forpligtelser

Selskabet har indgået huslejeforpligtelser med restløbetid til henholdsvis år 2028 og 2029.

De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen 1.664 tkr.

## Noter

### **8 | 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 2025 udgør 3.251 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut på 225 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 2025 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.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af 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.

## Balancen

### 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 med fradrag af afhændelsesomkostninger. 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 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.

### 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.

## 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 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.