

**EDC AROS, Århus C A/S**

**CVR-nr. 28288352**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Jan Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

EDC AROS, Århus C A/S  
Hovedgaden 32  
8220 Brabrand

CVR-nr.: 28288352  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Telefon: 86 26 17 00  
Hjemmeside: [www.edc.dk](http://www.edc.dk)

### **Bestyrelse**

Jan Larsen, formand  
Anette Nielsen  
Claus Dyhr Høyberg

### **Direktion**

Anette Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Arosgaarden, Åboulevarden 31  
8100 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for EDC AROS, Århus C A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 28.05.2014

### Direktion

Anette Nielsen

### Bestyrelse

Jan Larsen  
formand

Anette Nielsen

Claus Dyhr Høyberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i EDC AROS, Århus C A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EDC AROS, Århus C A/S for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28.05.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Bach  
statsautoriseret revisor

Mads Fauerskov  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet beskæftiger sig med ejendomsmæglervirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet har pr. 01.01.2013 overdraget alle aktiviteter til EDC Poul Erik Bech AROS A/S, hvorefter selskabet ikke har haft aktivitet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for 2013 udviser et overskud på 1.685 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

Årets resultat er positiv påvirket af aktivitetsoverdragelsen som har medført en regnskabsmæssig gevinst på 2.320 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af direkte omkostninger, medgået til salg af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver samt af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger mv., samt nettokurstab vedrørende værdipapirer.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Goodwill

Goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden er fastlagt til 10 år.

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for det gennemførte salg, og inden risikoovergang til køber har fundet sted.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(66.648)</b>	<b>2.790.916</b>
Personaleomkostninger	1	(1.899)	(2.881.682)
Af- og nedskrivninger	2	<u>2.319.587</u>	<u>(252.303)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.251.040</b>	<b>(343.069)</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		26.026	0
Andre finansielle indtægter		0	39.400
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(12.156)	(45.476)
Andre finansielle omkostninger		<u>(14.457)</u>	<u>(26.706)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.250.453</b>	<b>(375.851)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(565.298)</u>	<u>120.263</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.685.155</u></b>	<b><u>(255.588)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.685.155</u>	<u>(255.588)</u>
		<b><u>1.685.155</u></b>	<b><u>(255.588)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Goodwill		0	372.400
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>372.400</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	115.147
Indretning af lejede lokaler		0	108.466
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>223.613</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	560.400
Andre tilgodehavender		0	152.261
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>712.661</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.308.674</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	140.777
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	2.322.504	0
Udskudt skat		0	216.500
Andre tilgodehavender		43.512	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.366.016</b>	<b>357.277</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.366.016</b>	<b>357.277</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.366.016</b>	<b>1.665.951</b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.432.059</u>	<u>(253.096)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.932.059</u></b>	<b><u>246.904</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	109.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.407	181.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	201.660
Skyldig selskabsskat		387.516	0
Anden gæld		<u>8.034</u>	<u>926.308</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>433.957</u></b>	<b><u>1.419.047</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>433.957</u></b>	<b><u>1.419.047</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.366.016</u></b>	<b><u>1.665.951</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Koncernforhold	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(253.096)	246.904
Årets resultat	0	1.685.155	1.685.155
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.432.059</b>	<b>1.932.059</b>

## Noter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	(1.445)	2.822.287
Pensioner	3.250	28.138
Andre omkostninger til social sikring	94	31.257
	<b>1.899</b>	<b>2.881.682</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	0	160.600
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	91.703
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(2.319.587)	0
	<b>(2.319.587)</b>	<b>252.303</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	387.516	0
Ændring af udskudt skat	177.782	(120.263)
	<b>565.298</b>	<b>(120.263)</b>

Ændring i udskudt skat består af årets ændring i udskudt skat på 216.500 kr. og refusion for anvendt underskud i sambeskatningskredsen på (38.718) kr.

	<b>Goodwill</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Immaterielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.606.000
Afgange	(1.606.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.233.600)
Tilbageførsel ved afgang	1.233.600
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.</b>	<b>Indretning af lejede lokaler kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	318.218	208.258
Afgange	(318.218)	(208.258)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(203.071)	(99.592)
Tilbageførsel ved afgang	203.071	99.592
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår sammen med øvrige koncernselskaber i et cash pool-arrangement. Tilgodehavender og gæld i forhold til cash pool-arrangementet indgår henholdsvis i regnskabsposterne tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og gæld til tilknyttede virksomheder.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste fem regnskabsår.

	<b>2013 kr.</b>	<b>2012 kr.</b>
<b>8. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<b>0</b>	<b>148.555</b>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med EDC AROS A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter solidarisk for eventuelle skattemæssige forpligtelser for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige koncernselskaber for koncernens mellemværende med Jyske Bank A/S. Til sikkerhed herfor har selskabet stillet skadeløsbrev på nom. 4 mio.kr. med virksomhedspant i immaterielle rettigheder, andre anlæg, driftsmateriel og inventar og simple fordringer.

Selskabet har til sikkerhed for koncernens mellemværende med Jyske Bank A/S endvidere stillet sikkerhed i gældsbrief på nominelt 2.800 t.kr. hos tilknyttet virksomhed. Gældsbriefet er pr. 31.12.2013 nedbragt til 2.006 t.kr.

### 11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

EDC AROS A/S, Hovedgaden 32, Brabrand

### 12. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

EDC AROS A/S, Brabrand