

EDC Anker Nørgaard A/S

Vejgård Torv 5, 9000 Aalborg
CVR-nr. 27 27 04 76

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 29. januar 2026

Niels Andreasen

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

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

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

Selskabet	EDC Anker Nørgaard A/S Vejgård Torv 5 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 27 04 76 Stiftet: 24. juni 2003 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Andreasen Mads Andreasen Jeppe Andreasen
Direktion	Niels Andreasen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Vejgaard Bymidte 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EDC Anker Nørgaard 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. januar 2026

Direktion:

Niels Andreasen

Bestyrelse:

Niels Andreasen

Mads Andreasen

Jeppe Andreasen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i EDC Anker Nørgaard A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for EDC Anker Nørgaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 21. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

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. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.548.550	1.334.694
Personaleomkostninger	1	-1.779.559	-2.016.125
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.046	-10.309
Driftsresultat		-241.055	-691.740
Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver		214.100	565.024
Andre finansielle indtægter	2	84	105
Øvrige finansielle omkostninger	3	-50.563	-36.937
Resultat før skat		-77.434	-163.548
Skat af årets resultat	4	89.690	126.940
Årets resultat		12.256	-36.608
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.256	-36.608
I alt		12.256	-36.608

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.454	17.500
Materielle anlægsaktiver	5	7.454	17.500
Andre værdipapirer		5.418.000	5.204.000
Finansielle anlægsaktiver	6	5.418.000	5.204.000
Anlægsaktiver		5.425.454	5.221.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.831
Andre tilgodehavender		1.500	4.379
Tilgodehavende selskabsskat		87.515	124.637
Periodeafgrænsningsposter		5.069	4.744
Tilgodehavender		94.084	137.591
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	1.272	1.484
Værdipapirer og kapitalandele		1.272	1.484
Likvide beholdninger		359.561	168.938
Omsætningsaktiver		454.917	308.013
Aktiver		5.880.371	5.529.513

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.454.502	3.442.246
Egenkapital		3.954.502	3.942.246
Hensættelser til udskudt skat		1.640	3.815
Hensatte forpligtelser		1.640	3.815
Leverandører af varer og tjenesteydelser		203.995	170.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.437.259	1.072.868
Anden gæld		282.975	340.582
Kortfristede gældsforpligtelser		1.924.229	1.583.452
Gældsforpligtelser		1.924.229	1.583.452
Passiver		5.880.371	5.529.513

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	3.442.246	3.942.246
Forslag til resultatdisponering		12.256	12.256
Egenkapital 31. december 2025	500.000	3.454.502	3.954.502

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	5
Løn og gager	1.517.742	1.741.388
Pensioner	134.141	141.663
Andre omkostninger til social sikring	36.236	42.114
Andre personaleomkostninger	91.440	90.960
	1.779.559	2.016.125
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	84	105
	84	105
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	50.557	36.937
Finansielle omkostninger i øvrigt	6	0
	50.563	36.937
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-87.515	-124.637
Regulering af udskudt skat	-2.175	-2.303
	-89.690	-126.940
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2025		838.961
Kostpris 31. december 2025		838.961
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		821.461
Årets afskrivninger		10.046
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		831.507
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		7.454

Noter

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2025	666.750
Kostpris 31. december 2025	666.750
Værdireguleringer 1. januar 2025	4.537.250
Årets værdireguleringer	214.000
Værdireguleringer 31. december 2025	4.751.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	5.418.000

Dagsværdi for andre værdipapirer

Dagsværdien på andre værdipapirer opgøres på baggrund af seneste offentliggjorte aktiekurs, der offentliggøres i forbindelse med regnskabsafslæggelsen for det pågældende selskab.

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

kr.	Unoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2025	5.418.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	214.000

7 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede obligationer
Dagsværdi 31. december 2025	1.272
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	-84

8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med moderselskabet, der har en gennemsnitlig månedlig leasingydelse på 4 tkr. Leasingaftalen løber indtil en eventuel opsigelse med en måneds varsel.

Selskabet har indgået huslejeoplygtelser med moderselskabet, der på balancetidspunktet udgør 326 tkr. i opsigelsesperioden, der består af 6 måneder.

Hæftelse i sambeskatningen

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 HA4 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EDC Anker Nørgaard 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

Ved salg af tjenesteydelser indregnes omsætningen som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad, dog anvendes lineær indregning for ydelser, der leveres over tid i et jævnt mønster. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler indgår i beløbet oplyst under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. 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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 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

Finansielle anlægsaktiver omfatter andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til dagsværdi på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 ejerens 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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt kontant kassebeholdning.

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.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.