

# EDC Farum ApS

Farum Hovedgade 52, st. 2., 3520 Farum

CVR-nr. 31 25 88 63

## Årsrapport for 2024

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/5 2025

---

Dirigent  
Zoran Rajovic

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter, men de økonomiske forhold, er i 2024 påvirket positivt af avance ved salg af ejendom på kr. 361.376. Der henvises til note 7 herom.

Selskabet har tabt kapitalen. Der henvises til note 6 herom.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for EDC Farum ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Farum, den 9. maj 2025

**Direktion**

Zoran Rajovic

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten**

### **Til den daglige ledelse i EDC Farum ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for EDC Farum ApS for 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

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

Rødovre, den 9. maj 2025

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl  
registreret revisor  
mne35884

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Regnskabet aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste/-tab**

Bruttofortjenesten/-tabet består af nettoomsætning og andre driftsindtægter, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre driftsindtægter og -udgifter**

Andre driftsindtægter og -udgifter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Personaleudgifter**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|                                         | Brugstid |
|-----------------------------------------|----------|
| Bygninger                               | 50 år    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Indretning af lejede lokaler afskrives over 5 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Finansielle anlægsaktiver**

Deposita er målt til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele er målt til statusdagens kursværdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris eller nettorealisationsspris, såfremt denne er lavere. Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender. Forudbetalinger for igangværende arbejder indregnes i passiverne under gældsforpligtelser.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrullet hensættelser og gældsforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2024

| Note |                                        | 2024           | 2023            |
|------|----------------------------------------|----------------|-----------------|
|      |                                        | kr.            | kr.             |
|      | <b>Indtægter</b>                       |                |                 |
|      | Bruttofortjeneste                      | 2.044.360      | 756.874         |
|      | <b>Udgifter</b>                        |                |                 |
| 1    | Personaleudgifter                      | -1.464.054     | -842.541        |
| 2    | Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -80.027        | -68.304         |
|      | <b>Resultat før finansiering</b>       | 500.279        | -153.971        |
|      | Finansielle indtægter, koncern         | 7.189          | 0               |
|      | Finansielle indtægter                  | 22.345         | 16.215          |
|      | Finansielle udgifter, koncern          | -12            | -23.966         |
|      | Finansielle udgifter                   | -61.115        | -51.494         |
|      | <b>Resultat før skat</b>               | 468.686        | -213.216        |
| 3    | Beregnete skatter                      | -78.510        | 47.836          |
|      | <b>Årets resultat</b>                  | <u>390.176</u> | <u>-165.380</u> |
|      | <b>Resultatdisponering</b>             |                |                 |
|      | Overført til næste år                  | 390.176        | -165.380        |
|      | Udbytte                                | 0              | 0               |
|      |                                        | <u>390.176</u> | <u>-165.380</u> |

**Balance pr. 31/12 2024**

| Note |                                              | 31/12 2024       | 31/12 2023       |
|------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
|      |                                              | kr.              | kr.              |
|      | <b>AKTIVER</b>                               |                  |                  |
|      | Grunde og bygninger                          | 0                | 1.188.624        |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 235.977          | 300.503          |
|      | Indretning af lejede lokaler                 | 54.503           | 30.004           |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <u>290.480</u>   | <u>1.519.131</u> |
|      | Deposita                                     | 112.500          | 112.500          |
|      | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 298.071          | 275.386          |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <u>410.571</u>   | <u>387.886</u>   |
| 4    | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <u>701.051</u>   | <u>1.907.017</u> |
|      | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          | 3.428            | 2.121            |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 381.056          | 0                |
|      | Skatteaktiv                                  | 209.204          | 287.714          |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <u>593.688</u>   | <u>289.835</u>   |
|      | <b>Likvide beholdninger i alt</b>            | <u>45.645</u>    | <u>95.377</u>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <u>639.333</u>   | <u>385.212</u>   |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                         | <u>1.340.384</u> | <u>2.292.229</u> |

**Balance pr. 31/12 2024**

| Note                                                | 31/12 2024       | 31/12 2023       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                     | kr.              | kr.              |
| <b>PASSIVER</b>                                     |                  |                  |
| Selskabskapital                                     | 500.000          | 500.000          |
| Overført til næste år                               | -469.000         | -859.176         |
| Afsat udbytte                                       | 0                | 0                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                            | <b>31.000</b>    | <b>-359.176</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser            | 68.352           | 105.686          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                   | 429              | 1.217.093        |
| Bankgæld                                            | 172.967          | 295.071          |
| Igangværende arbejder                               | 119.450          | 137.325          |
| Anden gæld                                          | 948.186          | 896.230          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>        | <b>1.309.384</b> | <b>2.651.405</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                     | <b>1.309.384</b> | <b>2.651.405</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                               | <b>1.340.384</b> | <b>2.292.229</b> |
| 5 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b> |                  |                  |
| 6 <b>Going concern og finansielle risici</b>        |                  |                  |
| 7 <b>Særlige poster</b>                             |                  |                  |

## Noter

|                                               | 2024               | 2023               |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                               | kr.                | kr.                |
| <b>1 Personaleudgifter</b>                    |                    |                    |
| Gager og lønninger                            | 1.300.879          | 772.855            |
| Pensioner                                     | 105.099            | 21.360             |
| Andre omkostninger til social sikring         | 10.395             | 7.952              |
| Andre personaleomkostninger                   | 47.681             | 40.374             |
|                                               | <u>1.464.054</u>   | <u>842.541</u>     |
| <br>Antal personer beskæftiget i gennemsnit   | <br><u>3</u>       | <br><u>2</u>       |
| <b>2 Afskrivninger</b>                        |                    |                    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar       | 64.526             | 43.109             |
| Afskrivninger på bygninger                    | 0                  | 17.694             |
| Afskrivninger på indretning af lejede lokaler | 15.501             | 7.501              |
|                                               | <u>80.027</u>      | <u>68.304</u>      |
| <b>3 Beregnede skatter</b>                    |                    |                    |
| Beregnet selskabsskat                         | 0                  | 0                  |
| Udskudt skat, regulering                      | 78.510             | -47.836            |
|                                               | <u>78.510</u>      | <u>-47.836</u>     |
| <br>Det samlede udskudte skatteaktiv andrager | <br><u>209.204</u> | <br><u>287.714</u> |

| 4 | Anlægsaktiver                               | Finansielle    |                | Materielle        |                          |                     |
|---|---------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|--------------------------|---------------------|
|   |                                             | Andre værdi-   |                | Indretning        | Andre anlæg,             |                     |
|   |                                             | Deposita       | pitalandele    | af lejede lokaler | driftsmidler og inventar | Grunde og bygninger |
|   | Anskaffelsessum pr. 1/1 2024                | 112.500        | 299.433        | 37.505            | 478.123                  | 1.294.789           |
|   | Tilgang/afgang                              | 0              | 22.719         | 40.000            | 0                        | -1.294.789          |
|   | <b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2024</b>       | <b>112.500</b> | <b>322.152</b> | <b>77.505</b>     | <b>478.123</b>           | <b>0</b>            |
|   | Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2024          | 0              | -24.047        | 0                 | 0                        | 0                   |
|   | Opskrivninger i året                        | 0              | 0              | 0                 | 0                        | 0                   |
|   | Nedskrivninger i året                       | 0              | -34            | 0                 | 0                        | 0                   |
|   | <b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024</b> | <b>0</b>       | <b>-24.081</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>                 | <b>0</b>            |
|   | Afskrivninger pr. 1/1 2024                  | 0              | 0              | -7.501            | -177.620                 | -106.165            |
|   | Tilgæbeføre afskrivninger, afgang           | 0              | 0              | 0                 | 0                        | 106.165             |
|   | Afskrivninger i året                        | 0              | 0              | -15.501           | -64.526                  | 0                   |
|   | <b>Afskrivninger pr. 31/12 2024</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>-23.002</b>    | <b>-242.146</b>          | <b>0</b>            |
|   | <b>Bogført værdi pr. 31/12 2024</b>         | <b>112.500</b> | <b>298.071</b> | <b>54.503</b>     | <b>235.977</b>           | <b>0</b>            |

## 5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Rajovic ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

## 6 Going concern og finansielle risici

Ledelsen forventer, at selskabet vil have en fortsat positiv udvikling af indtjeningen i 2025 hvorved, selskabet har tilstrækkelig likviditet til den løbende drift med nuværende finansiering.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.

## 7 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetning er årets resultat påvirket positivt grundet salg af ejendom. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

|                                                          | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr. |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| <b>Indtægter</b>                                         |                |             |
| Avance ved salg af ejendom                               | <u>356.076</u> | <u>0</u>    |
| Særlige poster indgår på følgende linje i årsregnskabet: |                |             |
| Bruttofortjeneste                                        | <u>356.076</u> | <u>0</u>    |
| Resultat af særlige poster, netto                        | <u>356.076</u> | <u>0</u>    |

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Zoran Rajovic**

**Direktør**

Serienummer: 9249b7fb-3418-49a0-9a29-9b577007724f

IP: 77.221.xxx.xxx

2025-05-09 13:45:41 UTC



**Ulrik Dahl**

**Registreret revisor**

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-09 14:31:45 UTC



**Zoran Rajovic**

**Dirigent**

Serienummer: 9249b7fb-3418-49a0-9a29-9b577007724f

IP: 77.221.xxx.xxx

2025-05-09 14:38:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

## Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.